



რობორ დავაკანონოთ მიწა

საქართველოს პარლამენტის არჩევნების ჩატარების შემდეგ მუშაობა შეაჩერეს მცხეთის, აბაშის და გარდაბნის რაიონების საკრებულოებთან შექმნილმა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედმა კომისიებმა. შესაბამისად, შეწყდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების დაკანონების პროცესი, რამაც შექმნა ერთგვარი სექტიკური დამოკიდებულება არჩევნებამდე საამისოდ გამოცემული პრეზიდენტის ბრძანებულებისადმი, ანალოგიური მდგომარეობაა სხვა რაიონებსა და ქალაქებშიც.

ქურნალის რედაქციაში უწყვეტად შემოდის შეკითხვები შექმნილ ვითარებასთან და საერთოდ, მიწის ნაკვეთების დაკანონებასთან დაკავშირებულ პრობლემურ საკითხებზე. აღნიშ-



ეკსპერტის კომენტარი

ნულთან დაკავშირებით გთავაზობთ დამოუკიდებელ ექსპერტის უძრავი ქონების (მიწის) საკითხებში „პროფესიონალ-კონსულტანტთა ჯგუფის“ მთავარი კონსულტანტის ბ-ნ ანზორ მესხიშვილის კომენტარს.

– საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ბრძანებულება №525 - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშთის ფორმის დამტკიცების შესახებ გამომდინარეობს საქართველოს კანონიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“. აღნიშნული კანონი და პრეზიდენტის ბრძანებულება დღესაც მოქმედებს, იგი არ შეჩერებულა, ამდენად, მისი დრამატიზირება საჭირო არ არის!

ქ. თბილისის საკრებულოსთან, აგრეთვე ყველა ქალაქის და რაიონის საკრებულოებში შექმნილია მუდმივმოქმედი კომისიები, რომლებიც განიხილავენ მოქალაქეთა განცხადებებს. სამწუხაროდ, ჩვენმა მოქალაქეებმა ბოროტად ისარგებლეს აღნიშნული ბრძანებულებით, მისი გამოსვლის შემდეგ

შემოლობეს მიწები და მოინდომეს მათი დაკანონება, რამაც კომისიას დიდი სირთულეები შეუქმნა. ჩვენს ხელთ არსებული ინფორმაციით, 1 ივლისისათვის მიწის ნაკვეთის დაკანონების შესახებ კომისიებში შესული იყო 20 000 განცხადება. თავდაპირველად, განსახილველად იბარებდნენ ყველა განმცხადებელს, ახლა კი საბუთების მიღებას აწარმოებენ იურისტკონსულტანტები, რომლებიც ამონაშენებს საბუთებს და თუ სრულყოფილი არ არის, მოქალაქეებს უკან უბრუნებენ. ქ. თბილისში ამ მხრივ საქმე კარგად არის, რასაც ვერ ვიტყვით სხვა ქალაქებისა და რაიონების კომისიებზე.

ვინაიდან ძალიან ბევრი განცხადება შედის მოქალაქეთა მხრიდან, კომისია კი მათ განხილვას და განმარტებების მიცემას ვერ აუდის, სურვილი გვაქვს განვუმარტოთ მკითხველს, რას ითვალისწინებს ეს კანონი და პრეზიდენტის ბრძანებულება.

მათი მიზანია საქართველოს მოქალაქეების მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებული, აგრეთვე, თვითნებ-

ურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების აღიარება, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. პრეზიდენტის ბრძანებულების თანახმად, დაკანონებას ექვემდებარება სამი კატეგორიის მიწა: მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, სარგებლობაში არსებული და თვითნებურად დაკავებული. უფრო გასაგები რომ იყოს, მოდით, განვმარტოთ რას ნიშნავს თითოეული:

1. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, ან მის გარეშე, რომელზეც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ზემოთ აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე.

2. სარგებლობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

№7/2008



ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, ან მის გარეშე, რომელზეც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე.

3. თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე. ასეთი მიწა დაკანონებას ექვემდებარება, თუ საკუთრების უფლების აღიარების მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

აქვე შეიძლება დავამატოთ, რომ დაკანონებას არ ექვემდებარება შემდეგი მიწები: პირუტყვის გადასარეკი ტრასა, ტყის ფონდის მიწები, დაცული ტერიტორია, რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო რელიგიური ძეგლები, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო) და დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყეპარკი, სკვერი, ხეივანი) მიწები, თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტის სანიტარულ დაცვითი ზონები; წყლები, რომელზეც განლაგებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურა (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტრო გაყვანილობის) ობიექტები; სპეციალური დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მაგალითად თავდაცვის და მობილიზაციისთვის განკუთვნილი; სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთები, სასაფლაო და პანსიონი; სანიტარული და დაცვის ზონები; მიწები, რომლებიც განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსა-

დენების მშენებლობისათვის.

როგორც ჩვენთვის ცნობილია, კომისიებმა მასობრივად დაუბრუნეს დოკუმენტები განმცხადებლებს მათი კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის მოტივით. როგორც ჩანს, პრეტენდენტებმა არ იციან ან ნაკლებად არიან ინფორმირებული მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისთვის საჭირო დოკუმენტების შესახებ. შევეცდები კიდევ ერთხელ მივანდო მკითხველს, რა საბუთები უნდა წარადგინოს მოქალაქემ, რომელსაც მიწის დაკანონება სურს.

უპირველესად, მან უნდა დაწეროს განცხადება, რაშიც აღნიშნული იქნება მიმართვის ადრესატი, ანუ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისია, განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი, განმცხადებლის მოთხოვნა, განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების ნუსხა, განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა.

აღნიშნულ განცხადებას თან უნდა დაერთოს შემდეგი საბუთები:

1. პირადობის მოწმობის ასლი;

2. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი (თუკი ასეთი არსებობს). აღნიშნული საბუთები უნდა მოიძიოს საჯარო რეესტრის არქივში (ყოფილ ტექბიუროში);

3. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის საზღვრები და ფართობი. ამასთან, განცხადებას უნდა ერთვოდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია, სიტუაციური გეგმა (ამას აკეთებენ კერძო ფირმები, მათ შორის, ჩვენიც). აღნიშნულს უნდა დაერთოს აეროფოტოგადაღების სურათი. თბილისის აეროფოტოგადაღება 2006 წლამდე. ეს კარგი საბუთია იმის დასადასტურებლად,

სარგებლობდა თუ არა განცხადებაში მითითებული ნაკვეთით დაინტერესებული პირი. ხშირად არის, რომ მოქალაქეებს არ ჰქონდათ შემოღობილი და ნარგავებით გაშენებული მიწის ნაკვეთი, მაგრამ მათ სარგებლობაში იყო. ასეთ შემთხვევაში საექსპერტო გამოკვლევებით ადგენენ, როდის დაიკავა მან მიწა, რამდენიმე დღის წინ, თუ მართლა იყო დაკავებული წლების განმავლობაში.

4. აუცილებელია განცხადებას ერთვოდეს ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად. ასეთ ინფორმაციას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ადგილ-მდებარეობა, მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო ან თუ არასასოფლო). სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში, განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს მისი ხარისხობრივი მონაცემებიც (კარგია თუ მწირი);

5. თბილისის ან შესაბამისი რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურიდან (საჯარო რეესტრიდან) მოქალაქემ უნდა წარმოადგინოს 2 ცნობა. პირველი, რომ მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი არავისზე არ არის რეგისტრირებული (სქემატური გეგმის საფუძველზე) და მეორე, ცნობა-დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა არქივიდან (ყოფილი ტექბიუროდან);

6. საჭიროა დაკავებული ობიექტის ფოტოსურათები;

7. კომუნალური (წყლის, გაზის, ელექტროენერგიის) გადასახადის ქვითრები (თუ ასეთი არსებობს);

8. სამი ან ხუთი მეზობლის მიერ ნოტარიულად დამოწმებული ცნობა იმის თაობაზე, თუ რომელი წლიდან აქვს დაკავებული მიწის ნაკვეთი და რომ ისინი წინააღმდეგი არ არიან ამ ნაკვეთის დაინტერესებული პირის მფლობელობაში დაკანონებისა;

9. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში, თუ დასაკანონებელ მიწის ნაკვეთთან ერთად კანონიერად ფლობთ მიწის ნაკვეთს;



10. იურიდიული პირის შემთხვევაში საჭიროა ამონაწერი სამეწარმეო რეგისტრიდან;

11. ცნობა მიწის კატეგორიის შესახებ;

12. საექსპერტო ცნობა (საჭიროების მიხედვით).

ახლა კი ისმება კითხვა: ფასიანია თუ უფასო მიწის დაკანონება?

თუ ფიზიკური პირი საკითხის განხილვის დროს კომისიას დაუმტკიცებს, რომ მიწის ნაკვეთი მართლზომიერ მფლობელობაში ჰქონდა, ამ შემთხვევაში მიწა მას გადაეცემა უფასოდ. თუ კომისია დაამტკიცებს, რომ დაინტერესებულ პირს მიწა სარგებლობაში ჰქონდა 1994 წლამდე, ამ შემთხვევაშიც მიწა გადაეცემა უფასოდ. სხვა შემთხვევაში მიწის საკუთრებაში დაკანონება ფასიანია. კერძოდ, თუ მოქალაქე დაამტკიცებს, რომ მიწის ნაკვეთს სარგებლობის უფლებით ფლობს 1994 წლის შემდეგ, გადაიხდის მიწის გადასახადის ხუთმაგ ოდენობას. თვითნებურად დაკავებული მიწის შემთხვევაში სასოფლო სამეურნეო მიწაზე ათმაგ ოდენობას, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეოზე ოცმაგ ოდენობას.

ასევე, ჩვენი ჟურნალის მკითხველებს აინტერესებთ, თუ მოქალაქეს თვითნებურად დაკავებულ ტერიტორიაზე აშენებული სახლი, რას იხდის სახლის დაკანონებისათვის?

ასეთ შემთხვევაში, აზომვით ნახაზში უნდა იყოს დატანილი ამ სახლის ზომები, ფართობი. დაკანონების პროცესში სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად აღირიცხება მის სახელზე და მასზე ცალკე გადასახადი გათვალისწინებული არ არის.

ამასთან, ისმება კითხვა: რამდენ ხანში უნდა განიხილოს კომისიამ მოქალაქის განცხადება?

კომისია ვალდებულია ერთი თვის ვადაში განიხილოს განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. თუ კომისია ჩათვლის რომ რაიმე საბუთი არ არის სრულყოფილი და მოითხოვს დამატებითი მასალის წარდგენას, ასეთ შემთხვევაში კომისიას უფლება აქვს, განხილვის ვადა გააგრძელოს კიდევ ორი თვის ვადით. საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში, მოქალაქეს ეძლევა ქვითარი და იგი ვალდებულია, ერთი თვის ვადაში გადაიხადოს საფასური, რასაც წარუდგენს კომისიას. ამის შედეგად, კომისიამ სამი დღის ვადაში უნდა გასცეს საკუთრების მონმობა. თუმცა ეს ვადები ბოლო ხანებში დარღვეულია იმის გამო, რომ ძალიან ბევრი განცხადება არის განსახილველად შესული და დაწესებულ ვადებში ვერ ასწრებენ. გასული წლის დეკემბრის თვეში შეტანილი განცხადებები დღემდე არ არის განხილული. არის შემთხ-

ვევები, როდესაც განმცხადებელს უბრუნებენ საბუთებს და არ არის დაკონკრეტებული რატომ აბრუნებენ მასალებს.

აღსანიშნავია, რომ ზემოთ აღნიშნულ ბრძანებულებაში და კანონში უკანასკნელ პერიოდში ხშირად შედის ცვლილებები. მათ შორის, 2008 წლის 21 ივლისს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების (სსმ, III ნაწ., 2007 წ., N 131, მუხ. 1421) პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დამტკიცებულ წესში შეტანილ იქნა ცვლილებები და დამატება და წესის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის:

ა) „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად;

ბ) „ბ“ ქვეპუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის „ბ1“ ქვეპუნქტი:

„ბ1) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას;

გ) „გ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„გ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და

მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა“;

დ) „ვ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„ვ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი,

ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი“;

აღნიშნული ცვლილებით და-

ზუსტდა ჩამონათვალი იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც არ ექვემდებარებიან დაკანონებას.

ცხადია, ასეთი ხშირი ცვლილებები ქმნის გარკვეულ სირთულეებს, მაგრამ ეს სულ სხვა საკითხია.

კითხვა:

– 1998 წლის 14 აგვისტოს 13 წლის ვადით საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მომცეს 14 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ყოველ წელს ვიხდიდი მიწის გადასახადს.

როდესაც შესაბამის ორგანოს მიემართეთ მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის თაობაზე, აღმოჩნდა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებას არ ჰქონდა გამგებლის ხელმოწერა და ბეჭედი, მართო ჰქონდა მიწის მართვის სამმართველოს ბეჭედი, ხელმოწერა და რეგისტრაციის ნომერი. ამასთან, არ არსებობს დადგენილება მიწის გადმოცემის თაობაზე.

გთხოვთ ამიხსნათ, მაქვს თუ არა მიწის შესყიდვის უფლება და რა ფორმით?

პასუხი:

– სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემა ხდებოდა 1996 წლის 28 ივნისის საქართველოს კანონის საფუძველზე. „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ“ აღნიშნული კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან, როდესაც მიღებულ იქნა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი. ამ კოდექსის მიღებიდან 1998 წლის 2 აგვისტომდე სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარით გაცემა ხორციელდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეორე ნაწილის მეექვსე თავის – „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა“ შესაბამისად. 1998 წლის 2 აგვისტოს მიღებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის № 446 ბრძანებულება „სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“. ამ ბრძანებულების თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან შექმნილი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიები. კომისიები იხილავდა განცხადებებს მიწების იჯარით გაცემის შესახებ. კომისიაზე საკითხის განხილვისა და დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში დგებოდა კომისიის ოქმი შესაბამისი ხელმოწერებით და ეს ოქმი ეგზავნებოდა რაიონის გამგეობას. რაიონის გამგეობა განიხილავდა კომისიის ოქმს და დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში თავის გადაწყვეტილებას უგზავნიდა რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს (ამჟამად ეს სამმართველოები ლიკვიდირებულია). რაიონული გადაწყვეტილების სა-

ფუძველზე, მიწის მართვის სამმართველო აფორმებდა საიჯარო ხელშეკრულებას. საიჯარო ხელშეკრულების აფორმება ხდებოდა საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს №2-372 ბრძანების შესაბამისად. საიჯარო ხელშეკრულების აფორმების შემდეგ (ამისათვის არსებობდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ხელშეკრულების ტიპური ფორმა, რომელიც დამტკიცებული იყო საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის მიერ) რაიონის გამგებელი ხელს მოაწერდა საიჯარო ხელშეკრულებას როგორც მეიჯარე და დაუსვამდა რაიონის გამგეობის ბეჭედს, რის შემდეგაც შესაბამისი რაიონის მიწის მართვის სამმართველო თავისი ხელმოწერითა და ბეჭდით გაატარებდა რეგისტრაციაში. ხელშეკრულებას თან უნდა დართოდა შემდეგი დოკუმენტები:

1. იჯარით გაცემული ნაკვეთის (ნაკვეთების) გეგმა და ექსპლიკაცია;
2. იჯარის ობიექტების აღწერილობის ოქმი;
3. განსაკუთრებულ რეჟიმში გამოსაყენებელი საიჯარო მიწის ნაკვეთების აღწერილობა;
4. მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) იჯარით გაცემაზე ნებართვა;
5. მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) იჯარით გაცემაზე თანხმობა;
6. სხვა აუცილებელი დანართები (საჭიროების შემთხვევაში).

როგორც შეკითხვიდან ჩანს, თქვენი საიჯარო ხელშეკრულება არ არის აფორმებული ზემოთ აღნიშნული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამდენად, ის არალეგიტიმურია. გარდა ამისა, აქვე შეიძლება ითქვას, რომ მართო მიწის გადასახადის გადახდა არ არის საფუძველი იმისა, რომ მიწა გამოისყიდოთ. თუმცა, ასეთი სახით (არალეგიტიმური) ხელშეკრულება არც მიწის გადასახადით დაბეგვრის საფუძველი შეიძლება ყოფილიყო.

არ გამოვირიცხავ, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში იყოს ანგარიშგასანევი გარემოებებიც, რომლებიც მოიჯარის კეთილსინდისიერებას და გარიგების გარემოებისას მის სასარგებლოდ სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შესაბამისი ნორმების დარღვევას ადასტურებდეს.

ვფიქრობ, ეს საკითხები უფრო დეტალურადაა შესასწავლი და საკითხის განსახილველად უნდა მიმართოთ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს. იმ შემთხვევაში თუ უარს გეტყვიან მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე, საკითხის საბოლოოდ გადასაწყვეტად უნდა მიმართოთ სასამართლოს.