

სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების შექმნის საფუძვლები

I. შესავალი

საქართველოში მიწის რეფორმა ჯერ კიდევ 1992 წელს დაიწყო, თუმცა დღემდე არ დასრულებულა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესი. საქართველოს პარლამენტმა 2016 წლის 3 ივნისს მხარი დაუჭირა მთავრობის მიერ ინიცირებულ კანონპროექტს, რომელიც მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციის სპეციალური წესის შემოღებას გულისხმობს. კანონპროექტის განმარტებითი ბარათის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი მიზნად ისახავდა ქვეყანაში უძრავი ქონების შესახებ სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნას, მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში რეგისტრაციის წახალისებასა და ამ გზით უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას.¹

სპორადული რეგისტრაცია, ანუ ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, ემსახურება კერძო საკუთრების წახალისებას, კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის გააადვილებას, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას და მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.

სტატიის მიზანია განიხილოს სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების შექმნის საფუძვლები. ნაშრომში განხილულია მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის პროცედურები, ხოლო შეჯამების სახით წარმოდგენილია შესაბამისი დასკვნა.

* სულხან-საბა ორბელიანის უნივერსიტეტის სამართლის ფაკულტეტის ასისტენტი, სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პრივატიზების დეპარტამენტის წამყვანი სპეციალისტი. ORCID: 0000-0003-2726-5087.

¹ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე განმარტებითი ბარათი, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/115400>> [13.06.2023].

II. სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ზოგადი წესი

2016 წელს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული იქნა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის ერთ-ერთ მთავარი მიზანი ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული და სისტემური რეგისტრაციის² ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იყო. კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, „მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად“.

პირველ ყოვლისა, უნდა განიმარტოს, რას გულისხმობს მართლზომიერი მფლობელობა და რა არის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. კანონის მიზნებისთვის მართლზომიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა და რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის ფაქტობრივად ფლობს ნივთს.³ ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტი ჩამოთვლის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტთა ნუსხას.⁴ ამ

² განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე.

³ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტი.

⁴ 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება; საკომლო წიგნიდან ამონაწერი; მეზღის წიგნაკი; „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე; ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია); „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“

დოკუმენტების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განაცხადს წარადგენს დაინტერესებული პირი. ამასთან, კანონი ითვალისწინებს საჯარო რეესტრის ვალდებულებას თვითონ, საკუთარი სახსრებით მოიძიოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია⁵ და მოძიებული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის საფუძველზე იმსჯელოს რეგისტრაციის განხორციელების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია და მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მხოლოდ შემდეგ სასამართლოს წესით.⁶

III. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის განსაკუთრებული პირობები

1. საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

პრაქტიკაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებული საფუძველია საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია. კომლი იყო ოჯახის წევრთა ერთიანი კავშირი, რომელსაც ჰქონდა ერთიანი ქონება, გარკვეული უფლება-მოვალეობები, აგრეთვე პასუხისმგებლობა როგორც ერთმანეთის, ისე მესამე პირთა მიმართ.⁷

საქართველოში საკომლემურნეო კომლი 1993 წლამდე არსებობდა. საკომლემურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი დამახასიათებელი ნიშანი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კომლემურნეობის წევრობა, პირადი შრომით-საკომლემურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. ისინი დამხმარე მეურნეობას კომლი-

საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა; სასამართლოს აქტი; საქართველოს ეროვნულ არქივში ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში დაცული დოკუმენტი (მათ შორის, ბინის მეპატრონეთა წიგნის ჩანაწერი, მიწის საკადასტრო წიგნის ჩანაწერი) თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიებული/წარმოდგენილი სხვა შესაბამისი დოკუმენტი.

⁵ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი.

⁶ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლი.

⁷ ჩიტოშვილი თ., კომლი ქართულ სამართალში, თბილისი, 2004, 11.

სათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის ქონების თანამესაკუთრებად გვევლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არცერთი წევრი რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და მუშა-მოსამსახურის ოჯახი იქმნებოდა, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა-მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, იმავდროულად, კომლის წევრთა საერთო საკუთრება, არის კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.⁸

კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა.⁹

უძრავ ნივთზე კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და აღინიშნება მათი საერთო საკუთრების შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ წარედგინება კომლის ყველა წევრის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლ(ებ)ი იქნება წარმოდგენილი, ხოლო კომლის დანარჩენი წევრების ნაწილში გაკეთდება მითითება თანამესაკუთრის არსებობის თაობაზე. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის თაობაზე შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. საკომლო წიგნის

⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 ივნისის განჩინება №ას-1778-1756-2011.

⁹ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-40 მუხლი. 2007 წლის 20 სექტემბერს ამოქმედდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი-მე-6 და მე-8 მუხლები.

ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების შემდეგ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საერთო საკუთრების უფლება წარმოეშობათ და ერთ-ერთი თანამესაკუთრის გარდაცვალების შემთხვევაში, მის წილზე საკუთრების უფლება გადადის მემკვიდრეობით.¹⁰

სასოფლო-სამეურნეო მიწების განაწილებისას არ არსებობდა საკადასტრო აზომვა, 2007 წლამდე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდებოდა ელექტრონული საკადასტრო მონაცემების გარეშე ან ქალაქში შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომელიც არ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენის შესაძლებლობას. ამასთან, საკომლო წიგნში მითითებული იყო ოჯახის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ჯამური ფართობი, რაც პრაქტიკაში პრობლემებს წარმოშობს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრის დადგენის კუთხით. საქართველოს უზენაესმა სასამართლოს განმარტებით:

„უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამასთან, საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტო ვალდებულია საქმისწარმოების პროცესში მაქსიმალურად გამოიკვილოს საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან გამოითხოვოს შესაბამისი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია და მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე განახორციელოს სარეგისტრაციო წარმოება“.¹¹

2. სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში დაინტერესებულ პირებისათვის დადგენილ შეღავათებას

სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილი შეღავათები შეიძლება სამ ძირითად გარემოებად დაიყოს: 1. არასრულყოფილი ან ურთიერთშეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობისას რეგისტრაციის დაუბრკოლებლად განხორციელება; 2. ხარვეზიანი სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზება; 3. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებულ ფართობზე მეტი ტერიტორიის დარეგისტრირება.

¹⁰ იქვე,

¹¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება №ბს-133(კ-20).

2.1. არასრულყოფილი ან ურთიერთშეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობისას რეგისტრაციის დაუბრკოლებლად განხორციელება

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა, რასაც მოჰყვა მიწების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობა.¹² მიწების ადრინდელ მესაკუთრეებს ან მათ მემკვიდრეებს კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადაეცათ თავიანთ კერძო საკუთრებაში. „მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.“¹³ ხშირ შემთხვევაში მიწის გამცემი კომისიის აქტები არასრულყოფილად იყო შევსებული, მაგალითად, პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელი ან/და გვარი შეუსაბამო იყო ერთმანეთთან, რაც პრობლემას იწვევდა სარეგისტრაციო წარმოების დროს. სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში განისაზღვრა, რომ თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების ურთიერთშეუსაბამობა (მაგ., ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამონწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას დაშვებული უზუსტობით, სახელის კნინობით-აღერსობითი ფორმით, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობით), მაგრამ სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მოხდება დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად. თუ შეუძლებელია დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების შესაბამისობის დადგენა, საკითხი განსახილველად ეგზავნება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით შექმნილ, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნი-

¹² მესხიძე ე., ქონების სარეგისტრაციო სისტემა საქართველოში, წიგნში: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015, 283.

¹³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება №ბს-96(2კ-22).

ლების ფაქტის დამდგენ კომისიას,¹⁴ ხოლო წარმოება შეჩერდება კომისიის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანამდე. კომისიის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების დადასტურების შემთხვევაში საჯარო რეესტრი იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ.

2.2. ხარვეზიანი სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზება

სპორადული რეგისტრაციის მიზნებისათვის სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზება გულისხმობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, მიუხედავად დოკუმენტების ხარვეზისა: ა) მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ფართობი და მასზე დასმულია მიწის რეფორმის კომისიის, მუნიციპალიტეტის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს ბეჭედი, მიუხედავად იმისა, მასში მითითებულია თუ არა მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის წელი; ბ) მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული წიგნაკი, რომელსაც ერთობლიობაში აქვს გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და ბეჭედი; გ) მიწის განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, რომელიც არ არის დამტკიცებული სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე), მაგრამ დადასტურებულია/დადასტურდება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ და სხვ.¹⁵

2.3. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებულ ფართობზე მეტი ტერიტორიის დარეგისტრირება

მოქმედი კანონმდებლობით, სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებულ ფართობზე მეტი ტერიტორიის დარეგისტრირება ორ შემთხვევაშია შესაძლებელი: ა) როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით და შემოსაზღვრული ფართობი აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებულ ფართობს. ასეთ შემთხვევაში, დაინტერესებულმა პირმა შეიძლება საკუთრებაში დაირეგისტროს საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ფართობზე 15 პროცენტით მეტი ტერიტორია; ბ) მეორე შემთხვევა შეეხება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების

¹⁴ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლი.

¹⁵ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის V თავი.

უფლების რეგისტრაციის წესს. სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე მინის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა ცალკე განკარგვის ობიექტი იყო. შესაბამისად, თუ დაინტერესებულ პირს მხოლოდ შენობა-ნაგებობა აქვს შეძენილი სახელმწიფო ორგანოსგან, მას შეუძლია მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მინის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. თუ შენობა-ნაგებობის ფართობი ან/და კონფიგურაცია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეცვლილი, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად, თუ განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს არაუმეტეს 10 პროცენტით აღემატება.¹⁶

IV. სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება მინის ნაკვეთის აღიარებაზე

საქართველოში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს, არეგულირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამ კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანებით განისაზღვრა, რომ თვითმმართველი ქალაქების (თბილისი, ქუთაისი, ფოთი, ბათუმი, რუსთავი) გარდა, საქართველოს ყველა მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე გადაწყვეტილებას მიიღებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით გათვალისწინებული წესით. თვითმმართველ ქალაქებში საკუთრების უფლების აღიარებას კვლავ აღიარების კომისიები უზრუნველყოფენ.

სისტემური რეგისტრაცია უნდა დასრულდეს 2025 წლის 1 იანვრამდე.¹⁷ სისტემური რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ შესაბამის გეოგრაფიულ არეა-

¹⁶ იქვე, 11-12 მუხლები.

¹⁷ „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანების მე-2 მუხლი.

ლში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება გაგრძელდება ჩვეულებრივ, აღიარების კომისიების მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, „თვითნებურად დაკავებული მიწა – არის კანონის პირველი, მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბერი) ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს“.

ხსენებული კანონისგან განსხვავებით, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა უფლებამოსილება, აღიაროს საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) ან საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე) იმ შემთხვევაშიც, თუ მასზე განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა ან ის არ არის დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი.¹⁸ კანონის აღნიშნული ჩანაწერი ამარტივებს მოქალაქეთა მიერ სპორდული რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა არათანაბარ მდგომარეობაში აყენებს თვითმმართველ ქალაქებში მცხოვრებ პირებს, რადგან მათ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა შეუძლიათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობ(ებ)ია განთავსებული.

სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საჯარო რეესტრი ვალდებულია დაადგინოს, არსებობს თუ არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე

¹⁸ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტი.

ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ არსებობს და დაინტერესებული პირი გამოხატავს თანხმობას, სააგენტო განიხილავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია რეგისტრაციით დაინტერესებულ იმ პირზე, რომელიც 2007 წლის 20 სექტემბრისთვის¹⁹ იყო სრულწლოვანი.²⁰ წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის²¹ განცხადება საჯარო რეესტრში.²² განცხადებას უნდა დაერთოს:²³ 1. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი²⁴ ან/და მოწმის ჩვენება; 2. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; 3. ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასო-

¹⁹ 2007 წლის 20 სექტემბერს ამოქმედდა საქართველოს პრეზიდენტის №525 ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“.

²⁰ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 31-ე და 37⁵-ე მუხლები.

²¹ „დაინტერესებული პირის“ განსაზღვრებიდან გამომდინარე, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა შეუძლია როგორც იმ ფიზიკურ პირს, რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთი, ასევე მის სავარაუდო მემკვიდრეს ან უფლებამონაცვლეს. უკანასკნელ ორ შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტები.

²² „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 და მე-12 მუხლები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 31-ე მუხლი. საჯარო რეესტრში განცხადების შეტანის შემთხვევაში, რეესტრი ჩაატარებს წარმოებას და თუ დადგინდება, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნია მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკითხს განსახილველად გადაუგზავნის აღიარების კომისიას, რის შემდეგაც აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების მიღებამდე საჯარო რეესტრში შეჩერდება საქმისწარმოება.

²³ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი.

²⁴ მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; 4. დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; 5. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეგისტრაციო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);²⁵ 6. სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას. თუ სარეგისტრაციო ობიექტი არ აკმაყოფილებს თვითნებურად დაკავებული მიწისთვის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, სააგენტო იღებს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას. თუ დადგინდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტი და დაინტერესებული პირი აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, უფლებაა აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.²⁶

V. დასკვნა

მომხმარებელზე ორიენტირებული, გამჭვირვალე, უსაფრთხო და ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემის შექმნას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სახელმწიფოსთვის, რადგან მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია დაკავშირებულია მიწის ბაზრის განვითარებასთან. ამასთან, სახელმწიფომ უნდა იცოდეს, რა სახის აქტივს ფლობს, რომ ამის მიხედვით დაგეგმოს პრივატიზების პროცესი, რაც ხელს შეუ-

²⁵ აღნიშნული იმიტომ არის მნიშვნელოვანი, რომ სოციალურად დაუცველი ოჯახებს თვითნებურად დაკავებული მიწა საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემათ.

²⁶ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლი.

წყობს ქვეყანაში ეკონომიკის განვითარებას. ამ პროცესში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ეკისრება სახელმწიფო ორგანოებს, რომლებიც ჩაბმულნი არიან რეგისტრაციის პროცესში. განსაკუთრებით უნდა გამოიყოს საჯარო რეესტრის და მუნიციპალიტეტების თანამშრომლობა, ვინაიდან, ხშირ შემთხვევაში რეესტრში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები ხარვეზიანია ან/და რთულია მათ საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელება. ასეთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია ადგილზე გასვლით გადაამოწმოს მდგომარეობა, ხოლო შესაბამისმა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანოებმა დაადასტურონ რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის/უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების შესაბამისობა ფაქტობრივ მდგომარეობასთან. საჯარო რეესტრის და მუნიციპალიტეტების თანამშრომლობა ხელს შეუწყობს სწორი სარეგისტრაციო წარმოების ჩატარებას, რაც შეამცირებს არასწორი/ხარვეზიანი რეგისტრაციის განხორციელებას და დავებს ამ მიმართულებით.