

დემოკრატია და ადამიანის უფლებები

# ურბანული სამართალწარმოების საკითხები

დამხმარე სასწავლო რესურსი

რაულ აგიკიანი, დავით ლომთაძე

იანვარი 2021



სასწავლო რესურსი მოიცავს საზოგადოების ისეთ მნიშვნელოვან პრობლემებს, როგორცაა ურბანული და ქალაქდაგეგმარების საკითხები და მათი სამართლებრივი დაძლევის გზებს.



დამხმარე სასწავლო რესურსი მიმოიხილავს ურბანული პოლიტიკის, ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამართლის პრაქტიკის დაკავშირებას, მათი ეფექტურად განხორციელების უზრუნველსაყოფად.



სასწავლო რესურსი დაეხმარებათ დამწყებ იურისტებს, გაეცნონ ურბანული სამართალწარმოების საკითხებში პრაქტიკაში გავრცელებულ პრობლემებს და მათი დაძლევის საკანონმდებლო გზებს.

დემოკრატია და ადამიანის უფლებები

# ურბანული სამართალწარმოების საკითხები

დამხმარე სასწავლო რესურსი



საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციის  
იურიდიული განათლების ხელშეწყობის ფონდი

პუბლიკაცია მომზადებულია იურიდიული განათლების ხელშეწყობის  
ფონდის მიერ, ფრიდრიხ ებერტის ფონდის მიერ მხარდაჭერილი  
პროექტის - „ურბანული სამართალწარმოების“ ფარგლებში.

# სარჩევნი

1.	<b>შესავალი</b>	5
2.	<b>დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენება, განაშენიანების რეგულირება და საშენებლო სფეროში მოქმედი ძირითადი ტექნიკური რეგლამენტები</b>	6
2.1	ტექნიკური რეგლამენტი .....	6
2.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	6
2.3	საკანონმდებლო რეგულირება .....	7
3.	<b>გშენებლობის ნებართვის გაცემა და გშენებლობის ნებართვის გასაჩივრების პროცედურები</b>	9
3.1	ცნებები და მნიშვნელოვანი ტერმინები .....	9
3.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	10
3.3	საკანონმდებლო რეგულირება .....	10
4.	<b>სანებართვო პირობების შესრულება, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი</b>	12
4.1	მშენებლობის ზედამხედველობა .....	12
4.2	შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება .....	12
4.3	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	12
4.4	საკანონმდებლო რეგულირება .....	13
5.	<b>საშენებლო სამართალთან დაკავშირებული სამართალდარღვევები</b>	14
5.1	ცნება .....	14
5.2	სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები .....	14
5.3	ვინ შეიძლება იყოს	
5.4	სამშენებლო სამართალდარღვევი .....	14
	ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო	
5.5	სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით .....	14
5.6	უნებართვო მშენებლობა .....	15
	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	15

5.7	ძირითდი საკანონმდებლო აქტები .....	16
<b>6.</b>	<b>კულტურული მემკვიდრეობა</b>	<b>17</b>
6.1	კულტურული მემკვიდრეობის არსი .....	17
6.2	კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მინიჭება .....	17
6.3	ძეგლის სტატუსის მოხსნა .....	17
6.4	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები .....	17
6.5	წინაპირობები, როდესაც დასაშვებია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება .....	17
6.6	კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე უძრავ ქონებაზე რემონტის ჩატარება .....	18
6.7	მესაკუთრის თანხმობის გარეშე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების ჩატარება .....	18
6.8	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	18
6.9	საკანონმდებლო რეგულირება .....	19
<b>7.</b>	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა</b>	<b>20</b>
7.1	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება .....	20
7.2	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიზანი .....	20
7.3	ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება .....	20
7.4	ამხანაგობის წესდება .....	20
7.5	ამხანაგობის მართვა და გადაწყვეტილებების მიღება .....	20
7.6	წევრთა საერთო კრება .....	20
7.7	კრებაზე გადაწყვეტილებების მიღება .....	20
7.8	მინის ნაკვეთის საზღვრები (წითელი ხაზები) .....	21
7.9	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამა ქ. თბილისში .....	21
7.10	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია .....	21
7.11	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	22
7.12	საკანონმდებლო რეგულირება .....	22
<b>8.</b>	<b>საკუთრების უფლება - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების შინაარსი. საქართველოში საკუთრების ჩამორთმევის წესი და პირობები (ქესპროპრიასია)</b>	<b>23</b>
8.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	23
8.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	24
8.3	რეკომენდაციები .....	24
8.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	24
<b>9.</b>	<b>ქონების და უძრავი ნივთის ცნება, საკუთრებაზე, აქცესორული და შეზღუდული უფლებები, გფლტობელობა და მისი სახეები, სამეზობლო სამართალი</b>	<b>25</b>
9.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	25
9.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	26
9.3	რეკომენდაციები .....	26

9.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	27
<b>10.</b>	<b>საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ნივთზე</b>	<b>28</b>
10.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	28
10.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	29
10.3	რეკომენდაციები .....	29
10.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	30
<b>11.</b>	<b>კირობადებული საკუთრება, ბეს შეთანხმება, წინარე ხელშეკრულება, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეშქენი</b>	<b>31</b>
11.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	31
11.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	32
11.3	რეკომენდაციები .....	33
11.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	33
<b>12.</b>	<b>უძრავი ნივთის შეზღუდული სარგებლობა – აღნაგობის, უზუფრუქტის და სერვიტუტის წარმოშობის სამართლებრივი რეგულირება</b>	<b>34</b>
12.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	34
12.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	35
12.3	რეკომენდაციები .....	35
12.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	36
<b>13.</b>	<b>საზიარო უფლებები და დელიქტური ვალდებულებანი</b>	<b>37</b>
13.1	საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები .....	37
13.2	საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა .....	38
13.3	რეკომენდაციები .....	38
13.4	საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება .....	38



## 1

## შესავალი

აღნიშნული სასწავლო რესურსი მომზადებულია, ფრიდრიხ ებერტის ფონდის მიერ მხარდაჭერილი პროექტის - „ურბანული სამართალწარმოების“ ფარგლებში და წარმოადგენს პროექტის მონაწილეთათვის ჩატარებული ტრენინგების სასწავლო რესურსს.

პროექტი ეხება ჩვენი საზოგადოების ისეთ მნიშვნელოვან პრობლემებს, როგორცაა ურბანული და ქალაქდაგეგმარების საკითხები. ჩვენ გვახსოვს ბოლოდროინდელი გახმაურებული მანიფესტაციები: უკანონო მშენებლობების წინააღმდეგ, გუდიაშვილის ბაღის, ანას ბაღის გადასარჩენად, ძველი თბილისის რეაბილიტაციისთვის და ა.შ. ეს ბრძოლა მოიცავს, როგორც სასამართლო პროცესებს, ასევე კომუნიკაციას ადმინისტრაციულ უწყებებთან და მუნიციპალიტეტებთან. მეორეს მხრივ, არსებობს პრობლემა, რომ იურისტებს ნაკლები ცოდნა და გამოცდილება აქვთ ამგვარი საქმეების წარმოების, რაც საზოგადოებისთვის დამატებით ბარიერებს ქმნის თავიანთი ინტერესების დაცვის კუთხით. მიუხედავად იმისა, რომ

ურბანული პოლიტიკის შემუშავება და განვითარება სახელმწიფოს ევალება, საჭიროა სამოქალაქო ინიციატივების წახალისება ფუნქციური და სოციალური ურბანული ცვლილებების განსახორციელებლად. ამ პროცესში კი იურისტებს მნიშვნელოვანი როლი აქვთ საზოგადოების მხარდაჭერისთვის.

პროექტი მიზნად ისახავს დისკუსიის გახსნას და ურბანული პოლიტიკის, ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამართლის პრაქტიკის დაკავშირებას, მათი ეფექტურად განხორციელების უზრუნველსაყოფად.

აღნიშნული დამხმარე სასწავლო რესურსი დაეხმარებათ დამწყებ იურისტებს გაეცნონ ურბანული სამართალწარმოების საკითხებში პრაქტიკაში გავრცელებულ პრობლემებს და მათი დაძლევის საკანონმდებლო გზებს.

## 2

## დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენება, განაშენიანების რეგულირება და სამშენებლო სფეროში მოქმედი ძირითადი ტექნიკური რეგლამენტები

### 2.1. ტექნიკური რეგლამენტი

#### 2.1.1 ცნება

განაშენიანების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს როგორც ცალკეულ ელემენტებს, ასევე დეტალურ განაშენიანების გეგმას. შესაბამისად, არსებობს „კვალიფიციური განაშენიანების გეგმა“ ანუ დეტალური განაშენიანების გეგმა და ე.წ. „ჩვეულებრივი განაშენიანების გეგმა“.

საქართველოში მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით, რომელიც გულისხმობს: ა) მიწათსარგებლობის რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება გენერალური გეგმის მეშვეობით; ბ) განაშენიანების რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის მეშვეობით.

მშენებლობის პროცესში შესასრულებლად სავალდებულო ყველა ტექნიკური ნორმის შემცველი აქტი მიღებული უნდა იქნეს ტექნიკური რეგლამენტის ფორმით. ტექნიკური ნორმა ეფუძნება მეცნიერების, ტექნიკისა და პრაქტიკის გამოცდილებას. უმეტესად მოცემულია რეკომენდაციის სახით, თუმცა მას შესაძლოა კანონით მიენიჭოს სავალდებულო ძალა.

ტექნიკური რეგლამენტი ხელს უნდა უწყობდეს ღია საბაზრო ეკონომიკას და თავისუფალ ვაჭრობას. ტექნიკური რეგლამენტის მიღება ან გამოყენება არ უნდა ქმნიდეს არაადეკვატურ ტექნიკურ ბარიერებს ვაჭრობაში/სამშენებლო საქმიანობაში, მათ შორის, საერთაშორისო ვაჭრობაში, და ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოებისა და გარემოს დაცვის საფრთხის პროპორციული უნდა იყოს.

განაშენიანების გეგმა და ტექნიკური რეგლამენტები განსაზღვრავენ ძირითად ფუნქციურ ზონებსა და ქვეზონებს.

#### 2.1.2 დანიშნულება

გენერალური გეგმის ამოცანებია: დასახლების მთელი ტერიტორიის განვითარება, მისი გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

განაშენიანების გეგმის ამოცანებია: დასახლების ტერიტორიის ნაწილების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

სამშენებლო სამართალში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ი სხვა სამართლებრივ აქტებთან ერთად განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობის მიმართ არსებულ ძირითად ტექნიკურ მოთხოვნებს. ტექნიკური რეგლამენტი სამშენებლო სამართალში განსაზღვრავს ძირითად პრინციპებს, რომლებიც იცავს ადამიანის ჯანმრთელობას, სიცოცხლეს, საკუთრებასა და გარემოს.

#### 2.1.3 შესასრულებლად სავალდებულო

აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა სამშენებლო სფეროს ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვით.

შესაძლებელია სამშენებლო სფეროში არსებული ტექნიკური რეგლამენტები განსხვავებულად არეგულირებდნენ ერთსა და იმავე საკითხს. ასეთ შემთხვევაში პირს მოეთხოვება ნებისმიერი ერთ-ერთ მათგანთან მაინც პროექტის ან/და პროცესის შესაბამისობა, თუნდაც ის უსაფრთხოების ან/და გარემოს დაცვის უფრო ნაკლებ გარანტიებს ქმნიდეს.

თუ მიღებულ, აღიარებულ ან ეკვივალენტად ცნობილ ალტერნატიულ ტექნიკურ რეგლამენტებს შორის განსხვავებაა, ეს არ განიხილება მათ შორის წინააღმდეგობად და ყველა თანაბრად გამოიყენება.



დაუშვებელია ერთი და იმავე პროდუქტის ან/და პროცესის მიმართ სხვადასხვა ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მახასიათებლების აღრევა/კომბინაცია.

შესაძლებელია პროდუქტზე ან/და პროცესზე ვრცელდებოდეს სავალდებულო წესით რამდენიმე რეგლამენტის მოქმედება. ასეთ შემთხვევაში, ყველა მათგანის დაცვა სავალდებულოა.

შესაძლებელია ზოგიერთი ტექნიკური ნორმები მოქმედებდეს მხოლოდ კონკრეტული თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე და იგი განსხვავდებოდეს ქვეყნის დანარჩენ ნაწილში მოქმედი რეგულაციებისაგან.

#### 2.1.4 გასაჩივრების უფლება

დაინტერესებულ პირს შეუძლია მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტი გაასაჩივროს სასამართლოში, თუ იგი ადგენს საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკაში არსებულ მოთხოვნებზე მკაცრ მოთხოვნებს.

დაინტერესებულ პირს, რომელსაც აქტის მოქმედებით ზიანი ადგება, უფლება აქვს გაასაჩივროს, როგორც განაშენიანების გეგმა, ისე გენერალური გეგმა, იმ კონკრეტულ ნაწილში, რომლითაც მას ზიანი ადგება.

### 2.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

სხვა უამრავ პრობლემურ საკითხს შორის ხშირია შემდეგი შემთხვევები:

- ფუნქციური ზონის ცვლილება, კოეფიციენტის გაზრდა და სხვა შეზღუდვების ცვლილება, რომელიც თვითმმართველი ერთეულის დისკრეციას წარმოადგენს, ხდება საკითხის სრულყოფილი შესწავლის გარეშე და საზოგადოებრივი ინტერესების უგულებელყოფით;
- განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცვლილების გამო ხშირად ბევრი მიწის ნაკვეთის პარამეტრები კონკრეტული კლასის მშენებლობისათვის გამოუსადეგარი ხდება, ნებართვის გაცემაზე შესაძლებელია უარი ეთქვას პირს, ისე, რომ კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის მისთვის ზიანის პირდაპირ, სწრაფად და ეფექტურად ანაზღაურების მექანიზმი;
- პრაქტიკაში პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს მიწის ზონის დადგენა, რომელიც მთელი ქვეყნის ტერიტორიაზე ერთგვარო-

ვნად არ არის დარეგულირებული;

- ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნების კონტროლი ხშირად ეფექტურად ვერ ხორციელდება, რაც ხშირად ამიანებს გარემოს და საფრთხეს უქმნის ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას;

### 2.3 საკანონმდებლო რეგულირება

სამშენებლო სფეროსთან დაკავშირებული საქართველოში მოქმედი ტექნიკური ნორმების ნაწილი განისაზღვრება შემდეგი აქტებით:

- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის დადგენილება #14-39 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის #39-18 დადგენილება „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“;
- 2013 წლის 7 მარტის საქართველოს მთავრობის #50 დადგენილება „საქართველოს მიერ სხვა ქვეყნების ტექნიკური რეგლამენტების სამოქმედოდ დაშვების, შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტების აღიარების, შესაბამისი ნიშანდების მქონე პროდუქტის საქართველოში დამატებითი შესაბამისობის შეფასების პროცედურების გარეშე დაშვებისა და ასევე სხვა ქვეყნებში წარმოებული, რეგულირებულ სფეროსათვის მიკუთვნებული პროდუქტის საქართველოს ბაზარზე შეზღუდვების გარეშე განთავსების შესახებ“;
- 2014 წლის 14 იანვრის საქართველოს მთავრობის #52 დადგენილება „საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის დადგენილება #59 „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის #361 დადგენილება „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის დადგენილება #41 „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის #41 დადგენილება „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 თქტომბრის #477 დადგენილება „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“;

საქართველოში სამშენებლო სფეროში დადგენილ ძირითად მოთხოვნებთან დაკავშირებული შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტის შემუშავებისას საქართველოს მთავრობამ სავალდებულოა გაითვალისწინოს შენობა-ნაგებობის დაპროექტების, მშენებლობისა და ექსპლუატაციის თაობაზე სტანდარტიზაციის ევროპული კომიტეტის (CEN) მიერ შემუშავებული ევროპული სტანდარტები, საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სხვა საერთაშორისო სამშენებლო რეგლამენტები და სტანდარტები.

### 3

## მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მშენებლობის ნებართვის გასაჩივრების პროცედურები

### 3.1 ცნებები და მნიშვნელოვანი ტერმინები

#### 3.1.1 შენობა-ნაგებობის კლასები

შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად:

- ა) I კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით;
- ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება დაბალი რისკით;
- გ) III კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება საშუალო რისკით;
- დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება მაღალი რისკით;
- ე) V კლასის შენობა-ნაგებობა – მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი შენობა-ნაგებობა.

შენობა-ნაგებობის კლასების განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება 1) შენობის დახასიათება/დასახელება და 2) მახასიათებლები და პარამეტრები. შენობის დახასიათება/დასახელება იყოფა შემდეგნაირად:

- შენობები;
- ნაგებობები;
- ხაზობრივი ნაგებობები (ნავთობსადენი; გაზსადენი; წყალსადენი; წყალარინების მილი; ელექტროგადამცემი ხაზი; კავშირგაბმულობის ხაზი; სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა; ღობე; საავტომობილო გზა; ქუჩა; რკინიგზა; გვირაბი);

- სხვა ნაგებობები და დანადგარები (ელექტროსადგური; მზისა და ბიოგაზის დანადგარი; ჰიდროელექტროსადგური; ქარის ელექტროსადგური; გეოთერმული ელექტროსადგური; ღია სათამაშო ან/და სპორტული მოედანი; ღია ავტოსადგომები; წყალსაცავი; თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი; ვერტიკალურ, დახრილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება; ბუნებრივი ან/და გათხევადებული ნახშირწყალბადიანი სადგური; ავტოგასამართი სადგურები/ავტოგასამართი კომპლექსები; მაგისტრალური გაზსადენის გაბგამანაწილებელი სადგური; აეროდრომი).

მახასიათებლები და პარამეტრები:

- ფართობი
- მოცულობა
- სიმაღლე
- ჩაღრმავება
- მაღის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე
- დიამეტრი
- სხვა მახასიათებელი

#### 3.1.2 მშენებლობის სახეები

- ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი);
- რეკონსტრუქცია;
- შეკეთება (რემონტი, მოპირკეთება/აღჭურვა);
- დემონტაჟი (არსებული შენობა-ნაგებობის დაშლა/დანგრევა)
- ლანდშაფტური მშენებლობა.

### 3.1.3 მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები

არსებობს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ორ და სამ სტადიის ნარმოებები. შესაძლებელია განმცხადებელს დასჭირდეს მხოლოდ მეორე სტადიის გავლა, თუ არსებობს განაშენიანების დეტალური გეგმა.

I სტადია - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება;

II სტადია - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (სამ სტადიის ნარმოება))

III სტადია - მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

### 3.1.4 მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განმცხადებელი

I-IV კლასის ობიექტების მშენებლობის ნებართვას გასცემს ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო.

V კლასის (განსაკუთრებული მნიშვნელობის) ობიექტების მშენებლობის ნებართვას გასცემს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი/მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ასევე მიწის ნაკვეთის მართლმომიერი მფლობელი, თუ აღნიშნულის თაობაზე არსებობს მესაკუთრის თანხმობა.

### 3.1.5 განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრები

განაშენიანების ინტენსივობის რეგულირებისთვის დგინდება შემდეგი პარამეტრები:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) - განსაზღვრავს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობის განთავსება.
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) - განსაზღვრავს, ცალკეულ ბონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტები (კ-3) - განსაზღვრავს გამწვანებისთვის და წყალგამტარიანობისთვის განკუთვნილ მინიმალურ ფართობს.

## 3.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

- პრაქტიკაში კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით ხშირი იყო სპეციალური ზონალური შეთანხმების ინსტიტუტის გამოყენება, რომელიც ცალკეულ ნაკვეთზე შესაძლებელს ხდიდა კოეფიციენტის განუსაზღვრელად გადამეტებას. აღნიშნული კუთხით კანონმდებლობა გამკაცრდა.
- დაინტერესებულ პირთა ჩართულობა და მათი ინფორმირებულობა ხშირად სათანადოდ არ არის უზრუნველყოფილი, რაც ერთი მხრივ აიხსნება საკანონმდებლო ხარვეზით და მეორეს მხრივ ხშირია ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაინტერესებული პირისათვის ინფორმაციის შეუტყობინებლობის შემთხვევები.
- სამშენებლო ობიექტზე განთავსებული საინფორმაციო დაფა ვერ უზრუნველყოფს შესაძენ პირთათვის ზუსტი ინფორმაციის მიწოდებას, რადგან მშენებლობის ნებართვის დამტკიცებამდე იქ მოცემული ობიექტის პარამეტრები შეიძლება შეიცვალოს მნიშვნელოვნად, შესაბამისად, დაინტერესებული პირისათვის შეიძლება შეცდომაში შემყვანიც კი აღმოჩნდეს იგი.
- ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დუმილი განიხილება თანხმობად მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე. ამის შემდგომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, გასცეს სანებართვო აქტი. ეს იწვევს ფორმალურად უარის თქმას და პრაქტიკულად უკულებელყოფილია დაინტერესებულ პირთა ინტერესები.
- საექსპერტო დასკვნები ხშირად ფორმალური ხასიათისაა და მათში რეალურად არ არის საკითხი შესწავლილი, რაც ხშირად აზიანებს ან/და საფრთხეს უქმნის გარემოს, სხვათა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას და სხვა შენობების მდგრადობას. დღემდე არ არსებობს ასეთი ექსპერტების აღიარების ნათლად განსაზღვრული წესი და წინა პირობები.

## 3.3 საკანონმდებლო რეგულირება

- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი
- „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ - საქართველოს კანონი;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის დადგენილება #261 „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის დადგენილება #260 „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება #255 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება #14-39 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წეების დამტკიცების შესახებ“.

# 4

## სანებართვო პირობების შესრულება, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი

### 4.1 მშენებლობის ზედამხედველობა

მშენებლობის ზედამხედველობის სახეები:

#### 1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა

სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულების, მშენებლობის უსაფრთხოების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების შესრულების ზედამხედველობა, აგრეთვე უნებართვო მშენებლობის ან საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და სათანადო რეაგირება.

#### 2. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელება გულისხმობს მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებლობის პროცესში სამშენებლო დოკუმენტაციით დადგენილი მოთხოვნების შესრულების კონტროლს.

#### 3. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა

სამშენებლო უსაფრთხოების ზედამხედველობის მიზანია მშენებლობის პროცესის უსაფრთხოდ წარმართვა და აღნიშნული კუთხით მშენებლობის შესაბამისობა კანონის მოთხოვნებთან. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი და მშენებლობის განმახორციელებლის უფლება და ვალდებულებაა, დანიშნოს უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი

### 4.2 შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

#### 4.2.1 ექსპლუატაციაში მიღების არსი

განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება შესაძლებელია,

თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები. შესაბამისად, ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. შენობის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე გამოიყენება აქტი.

#### 4.2.2 შენობა-ნაგებობები, რომლებიც ექვემდებარება ექსპლუატაციაში მიღებას

ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებას ექვემდებარება II, III, IV და V კლასების შენობა-ნაგებობები.

#### 4.2.3 ნაგებობები და სამუშაოები, რომლებიც ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებას არ ექვემდებარება

- I კლასს მიკუთვნებული მშენებლობა;
- ექსტერიერის რეკონსტრუქცია (სადაც ესთეტიკური პარამეტრები არ რეგულირდება);
- საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების რეკონსტრუქცია ;
- დემონტაჟი.

### 4.3 საკითხთან დაკავშირებული ზოგიერთი პრობლემური საკითხის ზოგადი მიმოხილვა

- აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების წესისა და მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის შესახებ“ არ არის მიღებული, შესაბამისად მუნიციპალური ინსპექტირების სამსახური ახორციელებს აღნიშნულ კონტროლსაც.

- პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც დაუდევრობის გამო შენობა ექსპლუატაციაში არ იქნა მიღებული, რაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეებს შესაძლებლობას უსპობთ ისარგებლონ იმ შეღავათებით, რაც მათ, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეებს ეკუთვნით. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს
- მიერ ხორციელდებოდა ობიექტის მხოლოდ ზედაპირული, უზოგადესი შემოწმება, რომლის ფარგლებშიც მოწმდებოდა ობიექტის მხოლოდ გარეგანი ფორმები და ზომები. შემოწმება არ ეხებოდა შენობის კონსტრუქციულ მდგრადობას, სეისმომდევობას, თბომედეგობასა თუ ხანძარმედეგობას, თბოეფექტურობასა და ენერგოეფექტურობას, რის გამოც ძველი კორპუსები ამ მხრივ ხშირად ძალიან გაუმართავია. დღეისათვის კანონმდებლობის გამკაცრებამ დამატებითი უფლებებით აღჭრვა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოები, თუმცა პრაქტიკაში ხშირია პრობლემა კვალიფიკაციასთან და უსაფუძვლოდ ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის შემთხვევები.

#### 4.4 საკანონმდებლო რეგულირება

- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი დადგენილება #255 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი დადგენილება #256 „სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესის შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი დადგენილება #257 „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“.
- 2019 წლის 3 ივნისამდე გაცემული მშენებლობის ნებართვა ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას, ამასთანავე, მის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით გამოიყენება ამ ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები და წესები.

## 5

## სამშენებლო სამართალთან დაკავშირებული სამართალდარღვევები

### 5.1 ცნება

სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ამ სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეებით გათვალისწინებული ერთ-ერთი ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების თავისებურებების გათვალისწინებით.

### 5.2 სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები:

- უნებართვო მშენებლობა;
- სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა;
- სათანადო ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების გათვალისწინებლობა;
- ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება;
- მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება;
- მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა;
- საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა ან მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა;
- იმ შენობა-ნაგებობის შეკეთების (რემონტის), რეკონსტრუქციის, აღდგენის ან/და დემონტაჟის განუხორციელებლობა, რომელიც მუნიციპალიტეტის იერსახეს ამახინჯებს;

- მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა.

### 5.3 ვინ შეიძლება იყოს სამშენებლო სამართალდარღვევი

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი;
2. უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;
3. შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;
4. უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე;
5. მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა.

### 5.4 ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით

#### 5.4.1 სამართალდარღვევის ფაქტისა და სამართალდამრღვევის გამოვლენა და დაპირებება

- სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემა;
- შემონშების აქტის შედგენა;



- დადგენილების გამოცემა სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე.
- დადგენილების გამოცემა სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ

### 5.4.2 აქტის გაცნობა და ჩაბარება

სამშენებლო სამართალდამრღვევისათვის მითითების, შემონშების აქტის, დადგენილების ან უწყების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, სამშენებლო ობიექტზე. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება სამშენებლო ობიექტზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი აქტის/აქტების გაცნობაზე, გაცნობად ჩაითვლება აქტის/აქტების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება.

### 5.4.3 გასაჩივრება

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მიღებული დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი გაცნობიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

### 5.4.4 აღსრულება

დადგენილება აღსასრულებლად მიექცევა გასაჩივრების ვადის გასვლიდან არაუგვიანეს 6 თვისა.

## 5.5 უნებართვო მშენებლობა

### 5.5.1 ცნება

მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადაღებება.

### 5.5.2 უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს ერთ-ერთ გადანწყვეტილება:

- მიიღოს დადგენილება საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ;

- მითითების გაცემის გარეშე მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ - თუ ვერ დგინდება უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა;

- მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ – თუ უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი დადგენილია და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა.

- უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში შესაძლებელია ზემოთ აღნიშნულ ღონისძიებებთან ერთად დამრღვევს დაეკისროს ჯარიმა.

## 5.6 საკითხთან დაკავშირებული ზოგიერთი პრობლემური საკითხის ზოგადი მიმოხილვა

როგორც დღეს მოქმედი, ისე ძველი კანონმდებლობა ითვალისწინებს სათანადო ეფექტური ზომების მიღებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ისეთ დროს, როდესაც დარღვევის დადგენილ ვადაში გამოუსწორებლობის შემთხვევაში დარღვევის დაუყოვნებლივ გამოუსწორებლობამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს. მიუხედავად ამ მექანიზმის არსებობისა, იგი ეფექტურად ვერ მუშაობს. პრაქტიკულად არ არსებობს მექანიზმი, რომელიც მესამე პირს მისცემს შესაძლებლობას ადმინისტრაციული ორგანოს აღნიშნული დისკრეციული უფლებამოსილების კონტროლი განახორციელოს;

ხშირია შემთხვევები, როდესაც ძველ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით დაცული არ არის მუნიციპალიტეტის არქივში საარქივო დოკუმენტაცია, რის გამოც მესაკუთრეებს/მფლობელებს უწევთ მტკიცება, რომ მშენებლობა განხორციელდა ნებართვით და რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს ახალ მშენებლობას. უმეტეს შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანო იღებს გადანწყვეტილებას პირის სამართალდამრღვევად ცნობის შესახებ, რის გამოც მოქალაქეებს უხდებათ სასამართლო დავა;

პრაქტიკაში ხშირად ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან იდენტურ შემთხვევებში განსხვავებული ტიპის სანქციის გამოყენება ხდება, ისე, რომ არ არსებობს რაიმე გონივრული დასაბუთება. არის შემთხვევები, როდესაც უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელ პირს ეკისრება ჯარიმაც და ევალება შენობის დემონტაჟიც, ხოლო იდენტურ შემთხვევაში სხვა პირს დაკისრებული აქვს მხოლოდ შენობის დემონტაჟი ან ჯარიმა;

## 5.7 ძირითდი საკანონმდებლო აქტები

- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არ-ქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- „საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდა-რღვევათა კოდექსი“- საქართველოს კანონი;
- „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კო-დექსი“ - საქართველოს კანონი.

# 6

## კულტურული მემკვიდრეობა

### 6.1 კულტურული მემკვიდრეობის არსი

ობიექტისთვის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მინიჭების საფუძველია მისი ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, დაკავშირებული მის სიძველესთან, უნიკალურობასა ან ავთენტურობასთან.

კულტურული მემკვიდრეობა არის ორი სახის:

- მატერიალური
- არამატერიალური

### 6.2 კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მინიჭება

ობიექტს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი შეიძლება მიენიჭოს და მოეხსნას მხოლოდ საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის მინისტრის სათათბირო ორგანოს - კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე - საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს წარდგინებით, საქართველოს მთავრობის განკარგულებით.

### 6.3 ძეგლის სტატუსის მოხსნა

ძეგლის სტატუსის მოხსნა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ძეგლი განადგურდა ან ისე დაზიანდა, რომ დაკარგა ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, რომლის აღდგენა შეუძლებელია, ან, მეცნიერული (მეთოდოლოგიური) კრიტერიუმებით, დაკარგა ის ძირითადი მახასიათებელი, რომლის გამოც მას მიენიჭა ძეგლის სტატუსი.

### 6.4 კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები

- ინდივიდუალური დამცავი ზონა;
- ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
- ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;
- ზოგადი დამცავი ზონა;
- ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;
- განაშენიანების რეგულირების ზონა;
- ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;
- არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

### 6.5 წინაპირობები, როდესაც დასაშვებია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება

საქართველოს კანონმდებლობით, დასაშვებია ძეგლის მხოლოდ იმგვარი გამოყენება, რომელიც არ აზიანებს ან არ უმქნის საფრთხეს, არ ამცირებს მის კულტურულ-ისტორიულ ღირებულებას, არ იწვევს მისი ავთენტური ელემენტების ცვლილებებს, არ აუარესებს ძეგლის აღქმას.

მესაკუთრის ან სხვა უფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ძეგლის ან მისი ნაწილის დაშლა დასაშვებია მხოლოდ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი სამუშაოების (რეკონსტრუქციის) ფარგლებში და ძეგლის აღდგენის პირობით იმ შემთხვევაში, თუ ამას მოითხოვს ძეგლის ინტერესები, ან, თუ ძეგლის არსებული მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს, ჯანმრთელობას და არ არსებობს ამ საფრთხის თავიდან აცილების სხვა შესაძლებლობა.

უძრავი ძეგლის ან მისი ნაწილის გადაკეთება დასაშვებია მხოლოდ ძეგლის ადაპტაციის ინტერესებიდან გამომდინარე, თუ ეს არ გამოიწვევს ძეგლის დაზიანებას ან მისი ისტორიულ-კულტურული ღირებულების შემცირებას.

### 6.6 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე უძრავი ძეგლებზე რემონტის ჩატარება

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების შემთხვევაში, ნებართვას საჭიროებს შენობა-ნაგებობის ყველა სახის სარემონტო და მოპირკეთებითი, მათ შორის, ფასადისა და სახურავის სამუშაოთა შესრულება, გაბარიტებისა და იერსახის არსებითად შეცვლის გარეშე. მესაკუთრეს შიდა რემონტის დროსაც სჭირდება ნებართვა შესაბამისი სამსახურიდან. ამასთან, დაუშვებელია შენობის გაბარიტების ან იერსახის შეცვლა ნებართვის გარეშე.

### 6.7 მესაკუთრის თანხმობის გარეშე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე სამუშაოების ჩატარება

საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო, სხვა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილია, მესაკუთრის (მფლობელის) თანხმობის გარეშე, თავად ჩაატაროს სარეაბილიტაციო, კვლევითი ან არქეოლოგიური სამუშაოები ძეგლსა ან არქეოლოგიურ ობიექტზე, ანდა ეს სამუშაოები სხვა პირს დაუკვეთოს, თუ:

- ძეგლის მესაკუთრე (კანონიერი მოსარგებლე) ვერ უზრუნველყოფს სამინისტროს/მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი პირობების შესრულებას, ხოლო ძეგლის ინტერესები გადაუდებელ ჩარევას მოითხოვს, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ძეგლის მესაკუთრის (კანონიერი მოსარგებლის) დადგენა ან მიგნება ვერ ხერხდება, სამინისტრო/მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, მესაკუთრის (კანონიერი მოსარგებლის) თანხმობის გარეშე, უშუალოდ ან მესამე პირთა მეშვეობით ჩაატაროს ძეგლზე გადაუდებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოები. ამ პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების არსებობისას სამუშაოების ძეგლის მესაკუთრის (კანონიერი მოსარგებლის) თანხმობის გარეშე ჩატარების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სასამართლო.
- არქეოლოგიური ობიექტი ან მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ეს ობიექტი განთავსებულია, არ არის სახელმწიფოს საკუთრება ან ფლობისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემულია სხვა პირზე, ამასთან, მესაკუთრე არ არის თანახმა, არქეოლოგიურ ობიექტზე ჩატარდეს სარეაბილიტაციო, კვლევითი ან არქეოლოგიური სამუშაოები, თუმცა,

ეს აუცილებელია სამეცნიერო საკითხების გადასაჭრელად, ან თუ არქეოლოგიურ მემკვიდრეობას სამშენებლო, სასოფლო-სამეურნეო, სამრეწველო და სხვა სახის საქმიანობით ან ბუნებრივი პროცესების შედეგად დაზიანება ან განადგურება ემუქრება.

მესაკუთრის (მფლობელის) თანხმობის გარეშე სამუშაოების ჩატარების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო, რომლის საფუძველზეც სამინისტრო გასცემს შესაბამის ნებართვას.

### 6.8 საკითხთან დაკავშირებული მობიერთი პრობლემური საკითხის ზოგადი მიმოხილვა

- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კუთხით პრაქტიკაში ერთ-ერთ მთავარი პრობლემას წარმოადგენს სარეაბილიტაციო სამუშაოების კანონის შესაბამისად წარმართვა. ერთის მხრივ, მესაკუთრეები ხშირად ახორციელებენ სამუშაოებს ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, რაც უმეტეს შემთხვევაში აზიანებს ძეგლს. მეორეს მხრივ, სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული სარეაბილიტაციო სამუშაოები ხშირად არ არის შესაბამისობაში კანონის მოთხოვნებთან, რაც ასევე იწვევს ძეგლის დაზიანებას.
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა ხშირად მხოლოდ აქტივისტებზეა დამოკიდებული და სახელმწიფო ამ კუთხით სამართლებრივ რეგულაციებს ეფექტურად არ აღასრულებს.
- პრაქტიკაში ძალიან ხშირად ირღვევა ძეგლის დაცვის როგორც ინდივიდუალური, ისე ზოგადი დამცავი ზონა, რაზეც სახელმწიფო სათანადოდ არ რეაგირებს.
- არ ხდება ავარიული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სახელმწიფოს მიერ გადაუდებელი წესით შეკეთება, მაშინ, როდესაც იქ მცხოვრებთა სიცოცხლესა და თავად ძეგლის არსებობას რეალური საფრთხე ექმნება.
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი ხშირად მინიჭებული აქვს ისეთ შენობებს, რომელთაც არ გააჩნიათ ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, რაც დაკავშირებული იქნებოდა მის სიძველესთან, უნიკალურობასა ან ავთენტურობასთან. აღნიშნული პრობლემას უქმნის თავად ძეგლის მესაკუთრეს. ძეგლის სტატუსის მოხსნა გართულებულია, რაც ასევე მესაკუთრეებს ხშირად გაუმართლებლად ზღუდავს

## 6.9 საკანონმდებლო რეგულირება

- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“- საქართველოს კანონი;
- „მუზეუმების შესახებ“ - საქართველოს კანონი;
- „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ -საქართველოს კანონი;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის დადგენილება #14-39 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“.

# 7

## ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა

### 7.1 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების მომენტიდან, ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ერთ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ყველა მრავალბინიან სახლში, რომელიც ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინისაგან შედგება.

ამხანაგობა ასევე შეიძლება დაფუძნდეს:

- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან სახლში;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში არსებულ ერთ ან რამდენიმე სადარბაზოში.

### 7.2 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიზანი

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის მიზანია ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვა, რათა მისი განვითარება განხორციელდეს მარტივად და ეფექტურად, წევრთა ურთიერთშეთანხმებით.

### 7.3 ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება

მრავალბინიან სახლში თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება.

### 7.4 ამხანაგობის წესდება

წესდების არსებობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისათვის სავალდებულო არ არის.

### 7.5 ამხანაგობის მართვა და გადაწყვეტილებების მიღება

ამხანაგობის საქმიანობას ხელმძღვანელობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ხოლო გადაწყვეტილებების მიღება ხდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე.

### 7.6 წევრთა საერთო კრება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის სანინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

შესაძლებელია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებას არ უხელმძღვანელოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ და უშუალოდ კრების თავმჯდომარედ მოხდეს სხვა პირის არჩევა.

### 7.7 კრებაზე გადაწყვეტილებების მიღება

კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა 2/3 მაინც.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინის რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობაა საჭირო შემდეგი გადაწყვეტილებების მისაღებად:

- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან სახლში ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ;
- საერთო საკუთრებაში შემავალი გარკვეული ობიექტების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ; (მაგ. კიბის უჯრედის, საერთო სარგებლობის დერეფნები და სხვა);
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების ისეთი განვითარების შესახებ, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. ასეთად შეიძლება ჩაითვალოს მაგალითად საცხოვრებელი კორპუსის რეკონსტრუქცია).
- წევრთა 2/3 -ით მიიღება შემდეგი გადაწყვეტილებები:
- თავმჯდომარის არჩევის შესახებ;
- წესდების დამტკიცების შესახებ (გარდა იმ გამოწვევისა, რომელიც ზემოთაა აღნიშნული);
- ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვნი და სხვა) მფლობელობის დადასტურების შესახებ, კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად.
- ამხანაგობის დამფუძნებელი კრების ოქმი (ნოტარიულად დამოწმებული); (უნდა მიმართოთ ამხანაგობის თავმჯდომარეს);
- ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცელი (ნოტარიულად დამოწმებული); (გაიცემა ქ. თბილისის მერიის სამოქალაქო მონაწილეობისა და ინტეგრაციის საქალაქო სამსახურის - თბილისის კორპუსის მიერ);
- ტოპოგადაღების ციფრული ვერსია მ. 1:500 UTM კოორდინატთა სისტემაში (CD) (მის დასამზადებლად შეგიძლიათ მიმართოთ კერძო ფირმას);
- ცნობა საჯარო რეესტრიდან მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული რეგისტრაციების შესახებ (გაიცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (მის. დ. აღმაშენებლის გამზ. #84/24) მიერ);
- ცნობა საჯარო რეესტრიდან მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული რეგისტრაციების შესახებ (ქალაქის ვერსია);(გაიცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (მის. დ. აღმაშენებლის გამზ. #84/24) მიერ);
- მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის (გამიჯნის) პროექტი. შესრულებული UTM კოორდინატთა სისტემაში (მ. 1:500) თანდართული ციფრული (DVG)(იმ შემთხვევაში თუ სამსახურში არ არსებობს უკვე მომზადებული გამიჯნის პროექტი)

სხვა დანარჩენი საკითხები მიიღება ხმათა უბრალო უმრავლესობით. შესაძლებელია წესდებით განისაზღვროს გადაწყვეტილების მიღების სხვაგვარი წესი.

### 7.8 მიწის ნაკვეთის საზღვრები (წითელი ხაზები)

მრავალბინიანი სახლებისთვის მიწის ნაკვეთის საზღვრები (წითელი ხაზები) დგინდება მიწის ნაკვეთების საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე შემდეგი ფორმულით:

$$L = 0,4 H$$

L - საცხოვრებელ სახლსა და ამ მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილია;  
 0,4 - დადგენილი კოეფიციენტი; (12 სართულზე მეტი ბინის შემთხვევაში 0, 3);  
 H - შენობის სიმაღლეა.

„წითელი ხაზებს“ ადგენს არქიტექტურის სამსახური, რისთვისაც აუცილებელია შემდეგი დოკუმენტაციის წარდგენა:

### 7.9 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამა ქ. თბილისში

ამ პროგრამით სარგებლობისათვის საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა აღრიცხული იყოს. ამხანაგობის აღრიცხვაზე დადგომის მიზნით, ამხანაგობის თავმჯდომარე განცხადებით მიმართავს იმ გამგეობას, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაფუძნებულია ამხანაგობა.

აღნიშნული აღრიცხვა არ წარმოადგენს სამართლებრივი სტატუსის წარმომშობ ან შემცვლელ რეგისტრაციას და მის გარეშეც არსებობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

### 7.10 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება:

- თუ მრავალბინიანი სახლი, მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, მთლიანად დაინგრა;

- თუ ამ კანონით დაფუძნებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის იმ სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;
- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.
- აუცილებელია, ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს შენობის რეკონსტრუქცია და დანგრევა. შენობის რეკონსტრუქციისას შენობის დაშლა არ იწვევს ამხანაგობის ლიკვიდაციას.

### 7.11 საკითხთან დაკავშირებული ზოგიერთი პრობლემატიკის საკითხის ზოგადი მიმოხილვა

- პრაქტიკაში უამრავი პრობლემა არის დაკავშირებული კრებების სათანადოდ მოწვევასთან, ოქმების სწორად შედგენასთან და მათ საფუძველზე საჯარო რეესტრში უფლებათა რეგისტრაციასთან. როგორც წესი, ოქმებს მხოლოდ თავმჯდომარის ხელმოწერა ერთვის თან და ხშირია შემთხვევები, როდესაც კრება რეალურად მოწვეული არ არის და ოქმი ფიქტიურად არის გაფორმებული.
- ხშირია საერთო საკუთრების წევრთაგან ნებართვის გარეშე განკარგვის შემთხვევები.
- ხშირია შემთხვევები, როდესაც ერთ-ერთი ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრე არ თანხმდება სულ მცირედიტაც კი საერთო საკუთრებაში საკუთარი წილის შემცირებას, მაშინ როდესაც ეს აუცილებელია, რათა სხვა თანამესაკუთრებმა შეძლონ თავიანთი მიზნების რეალიზება.
- არის შემთხვევები, როდესაც შენობის რეკონსტრუქციისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებთან ხელშეკრულების გაფორმების დროს ადმინისტრაციულ ორგანოებს აღრეული აქვთ რეკონსტრუქციისა და დანგრევის ცნებები, რაც იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების უფლებების დარღვევას, რადგან ისინი ზოგჯერ არ არიან განხილულნი როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.
- წესდების არსებობის არასავალდებულობა წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ პრობლემას, რაც იწვევს ბევრი მნიშვნელოვანი საკითხის მონესრიგების გარეშე დატოვებას.

### 7.12 საკანონმდებლო რეგულირება

- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ - საქართველოს კანონი;
- „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ - საქართველოს კანონი;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 9 თებერვლის დადგენილება #12-29 „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის“ განხორციელებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის დამტკიცების შესახებ;
- საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის ბრძანება #49 „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები-სათვის მინის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ დამტკიცების შესახებ.



## 8

# საკუთრების უფლება - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების შინაარსი. საქართველოში საკუთრების ჩამორთმევის წესი და პირობები (ექსპროპრიაცია)

### 8.1 საკუთრების უფლება, არსი და განმარტებები

საკუთრების უფლება ადამიანის ფუნქციონირებას, ძირითად უფლებას წარმოადგენს, რომელიც აღიარებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით. ამასთან, აუცილებელია აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლება არაა აბსოლუტური უფლება კლასიკური შეხედულებით (როგორც მაგალითად აზრის თავისუფლება), თუმცა აბსოლუტურია მესამე პირებთან მიმართებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ ყველამ უნდა სცეს პატივი საკუთრებას. ამასთან, საჯარო ინტერესების არსებობის შემთხვევაში შესაძლებელია საკუთრების უფლებაში ჩარევა. კერძოდ, საჯარო ინტერესების არსებობის შემთხვევაში შესაძლოა აღნიშნული უფლება შეიზღუდოს, ხოლო აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობისას კი შეიძლება საკუთრების ჩამორთმევა;

საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი მექანიზმების მაგალითად გამოდგება აქციათა სავალდებულო მიყიდვა (საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“, მუხლი 53-ის მე-4 პრიმა), სერვიტუტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 247), აუცილებელი გზა (იგივე კოდექსი, მუხლი 180), სამეზობლო სამართალი (174-182 მუხლები) ან ისეთი საპროცესო სამართლებრივი ღონისძიება, როგორცაა ყადაღა;

აღსანიშნავია, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტი, რომელიც საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე მიუთითებს და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში აღრიცხვის უფლებას მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანებას ანიჭებს. გამონაკლისს ადგენს საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, რომლის მე-4 მუხლიც ადგენს ბუსტ ჩამონათვალს იმ პირებისა, ვისაც შეუძლია საკუთრებაში გააჩნდეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა იცნობს საკუთრების უფლების ჩამორთმევის სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელიც ექვემდებარება მკაცრ ფორმალურ და მატერიალურ სამართლებრივ საფუძვლებს და განსაზღვრება კონსტიტუციით, შესაბამისი კანონმდებლობით და სასამართლო პრაქტიკით;

საქართველოს კანონმდებლობით ამომწურავადაა განსაზღვრული: ექსპროპრიაციის წესები, საფუძვლები, ექსპროპრიაციის პროცედურა და სხვა სამართლებრივი ასპექტები.

საკუთრება სამ ძირითად კომპონენტს მოიცავს:

- სარგებლობა;
- მფლობელობა;
- განკარგვა.

პირველი ორი უფლება შესაძლოა ქონდეს სხვა პირსაც, გარდა მესაკუთრისა (მაგალითად მოსარგებლეს, მჭერს, ან მფლობელს, თუნდაც დამქირავებლის სახით) განკარგვის უფლებამოსილება მხოლოდ მესაკუთრეს გააჩნია.

საქართველოს კანონმდებლობა იცნობს შემთხვევებს, როდესაც პირს შესაძლოა დაევალოს გარკვეული ღონისძიებების გატარება თავის საკუთრებასთან მიმართებით. ესაა შემთხვევა, როდესაც მესაკუთრის უმოქმედობა ზიანს აყენებს, ან ზიანის მიყენების აშკარა საფუძველს წარმოადგენს მესამე პირისთვის. ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზეც.

დაუშვებელია საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, ანუ არამართლზომიერად, მართლმდებრივ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

## 8.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემატური საკითხის ზოგადი მიმოხილვა

- სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში აღრიცხვის სირთულეები, მათ შორის კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის;
- უკანონო ექსპროპრეაციის შემთხვევები, მათ შორის პრობლემატური საკითხები შეფასებისა და სხვა სამართლებრივი პროცედურების დროს;
- საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება და კვალიფიკაციის საკითხები;

## 8.3 რეკომენდაციები

- იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია, სადაც პარტნიორად მონაწილეობს უცხო ქვეყნის მოქალაქე, გადაწყვეტს შეიძინოს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მას შეუძლია აღნიშნული განახორციელოს იმდაგვარად, რომ დომინანტი კომპანიაში იყოს საქართველოს მოქალაქე(ები), ხოლო მინორიტარი - უცხო ქვეყნის მოქალაქე(ები). ამავდროულად, წესდებით შესაძლებელია განისაზღვროს გადაწყვეტილების მიღების იმდაგვარი წესი, რომ საერთო კონსენსუსის გარეშე საერთო კრება არ იქნება უფლებამოსილი გადაწყვეტილებების მიღებაზე. ასევე პარტნიორებს შეუძლიათ შეხედულებისამებრ განსაზღვრონ დივიდენდის განაწილების წესი, შენატანების შეტანის საკითხი და სხვა კორპორაციული ასპექტები;
- უკანონო ექსპროპრეაციის შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, რომ მესაკუთრემაც წარადგინოს თავისი ალტერნატიული საექსპერტო დასკვნა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. იმდენად, რამდენადაც სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო დავა, მხარეები თანასწორობისა და შევიძრებითობის პრინციპებს ეყრდნობიან. ამიტომაც თუ ექსპროპრეატორის მიერ შემოთავაზებული ფასი მიუღებელია მესაკუთრისათვის, ის ვალდებულია სასამართლოს მყარი და უტყუარი მტკიცებულებები წარუდგინოს აღნიშნულის შესახებ;
- საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების შემთხვევაში აუცილებლად უნდა მიექცეს ყურადღება და სასამართლოს წარედგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები (ქმედების არამართლობის მიხედვით - ობიექტური კრიტერიუმი - სუბიექტური კრიტერიუმი - ზიანის მიყენების მიზანი). იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კომპონენტი მაინც არ გვექნება სახეზე - ძალიან გართულებულია უფლების ბოროტად გამოყენების დასაბუთება.

## 8.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი - მუხ. 115; 170-173;
- საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“;
- განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“;
- საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“;
- საქართველოს კანონი „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“.

# 9

## ქონების და უძრავი ნივთის ცნება, საკუთვნივთო, აქცესორული და ზეგლუდული უფლებები, გფლობელობა და მისი სხეები, სამეზობლო სამართალი

### 9.1 საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება მნივობრივ ნორმებს.
- ჯერ კიდევ რომის სამართალი (Gaius, Inst II 12-14) განასხვავებდა სხეულებრივ (res corporales) და უსხეულო ნივთებს (res incorporales). რომელი იურისტების მიხედვით, სხეულებრივი ნივთების დამახასიათებელი ნიშანი იყო მათი ბუნებრივი თვისება \_ ხელშესახებობა, ხოლო უსხეულო ნივთი იყო იდეალური რაღაც, უფლება, რომელიც არსებობდა სამართლებრივი დებულებების საფუძველზე, მაგალითად, მემკვიდრეობის უფლება და უზუფრუქტი;
- რა არის ნივთი? კონკრეტულ განმარტებას სამოქალაქო კოდექსი არ გვაძლევს, მაგრამ თუ საკითხს ფართო ჭრილში შევხედავთ, ნივთი არის ნებისმიერი ობიექტი (საგანი), რომელიც არაა ამოღებული სამოქალაქო ბრუნვიდან და ექვემდებარება ადამიანს. ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ნივთი არის ადამიანის კონტროლს დაქვემდებარებული მატერიალური ობიექტი. w, კერძო საკუთრების ობიექტი ვერ იქნება ბრუნვაუნარო (ბრუნვიდან ამოღებული) ნივთები.
- ქართული სამართალით ნივთი შეიძლება იყოს უძრავი, ან მოძრავი. ამასთან, კოდექსი გვთავაზობს უძრავი ნივთის დეფინიციას, თუმცა მოძრავი ნივთის მიმართ მსგავს დანაწესს არ იცნობს. შესაბამისად, „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობანაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.“ ყველაფერი დანარჩენი კი მოძრავ ნივთებს განეკუთვნება.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლის თანახმად: „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძლოს მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“.
- არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განსაზღვრებას ადგენს ასევე საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ (მუხ. 39): „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს მიეკუთვნება ნივთები და აქციები, ასევე ყველა ის მოთხოვნა და უფლება, რომელიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მის მფლობელს შეეძლოს მატერიალური სარგებელი ან/და მიენიჭოს უფლება, მოსთხოვოს რაიმე სხვა პირებს“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის მიხედვით:

- აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს;
- ზეგლუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ ზეგლუდული უფლებით.

სამეზობლო ურთიერთობებს საქართველოს „სამოქალაქო კოდექსი“ 174-182-ე მუხლებს უთმობს. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის მიხედვით, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის თანახმად, კი კოდექსი პირდაპირ მიუთითებს, რომ მეზობლებს გარდა კანონით დადგენილი უფლება-მოვალეობებისა, გააჩნიათ პირდაპირი ვალდებულება - პატივი სცენ ერთმანეთს და ერთმანეთის საკუთრებას.

აღსანიშნავია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელი ნაკვეთიდან მომავალი საფრთხის აკრძალვა. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. დაუშვებელია რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლა ან ამ წყლებით მანიპულირება ისე, რომ ამან სხვა მიწის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ხარისხის გაუარესება გამოიწვიოს; დაუშვებელია მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, (აუცილებელი გზა) თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

ძალიან მნიშვნელოვანია გავეცნოთ ხაზობრივი ნაგებობის ცნებას. კერძოდ, ხაზობრივ ნაგებობას განეკუთვნება: საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი.

## 9.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა:

– გაუგებარი და ბუნდოვანია ზოგიერთი კომერციული ბანკის პოზიცია „სამოქალაქო კოდექსის“ 186-ე მუხლის 1-ელ პრიმა პუნქტთან დაკავშირებით. კერძოდ, 2020 წლის 01 სექტემბრიდან ამოქმედდა ნორმა, რომლის მიხედვითაც „ბავშვის საკუთრებაში არსებული 1 000 ლარზე მეტი ღირებულების მოძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე“. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ნათელია, რომ დეპოზიტები და ანაბრები, რომელთა გაცემაზეც მშობლებს უთხრა უარი ზოგიერთმა კომერციულმა ბანკმა, ნამდვილად არაა მოძრავი ნივთი და წარმოადგენს მოთხოვნებს, რომლის შეზღუდვაზეც ზემოაღნიშნული ნორმის ცვლილება არაფერს ამბობს;

- მნიშვნელოვანი გარემოებას წარმოადგენს საყოფაცხოვრებო ენაში არასწორად დამკვიდრებული სინონიმური მნიშვნელობა ტერმინებისა „მფლობელი“, „მფლობელობა“ და „მესაკუთრე“, „საკუთრება“. აღნიშნული ტერმინები არაა ერთიდაიგივე. მფლობელი შეიძლება იყოს მესაკუთრე, ან - არა. ამიტომ მნიშვნელოვანია მფლობელისა და მესაკუთრის სწორად იდენტიფიცირება და განსხვავება. ისევე, როგორც უნდა განვასხვავოთ „მფლობელი“ „მჭერისაგან“;
- რაც შეეხება სამეზობლო სამართალს, აქ მნიშვნელოვანია გავერკვეთ რა უფლებები და ვალდებულებები აქვთ მეზობლებს, და როგორაა გადაანაწილებული მტკიცების ტვირთი.

## 9.3 რეკომენდაციები

უფლებებისა და მოთხოვნების გადაცემის დროს, პირველ რიგში, მნიშვნელოვანია შემოწმდეს ხომ არ წარმოადგენს ის პირად (პერსონალურ) საკითხს და არის თუ არაა აკრძალული მისი გადაცემა მესამე პირისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მათი გადაცემისათვის საჭიროა მესამე პირის და/ან სახელმწიფოს უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობა - უნდა მოხდეს აღნიშნული თანხმობის მოპოვება (მაგ.: შ.პ.ს-ის წილის განკარგვისას პარტნიორთა კრების თანხმობა). რომელიც უნდა დარეგისტრირდეს შესაბამისი წესით, ან - ეცნობოს უფლებამოსილ პირს (სარეგებლობის ლიცენზიის გასხვისებისას - სანებართვო რეესტრში და ა.შ.);

მიწის ნაკვეთის შექენამდე მნიშვნელოვანია დაზუსტდეს არის თუ არა მასზე ან მასში განთავსებული ხაზობრივი ნაგებობა. აღნიშნულის შესახებ ინფორმაციის მოპოვება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელიც გასცემს ინფორმაციას რეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობების შესახებ. თუმცა, მაინც რჩება ნაკვეთში სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას ისეთი ხაზობრივი ნაგებობის აღმოჩენის რისკი, რომელიც არც საჯარო რეესტრში იყო რეგისტრირებული და არც ადრინდელი მესაკუთრე ფლობდა რაიმე ინფორმაციას მის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში, რისკის დაზღვევის მიზნით, სასურველია, ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენისას გათვალისწინებული იყოს ყველა საჭირო პირობა, რომელიც მაქსიმალურად დაიცავს მიწის შემძენის ინტერესებს (მაგ.: მითითება ფარულ ნივთობრივ ნაკლებზე).

## 9.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-155-ე; 174-182-ე მუხლები;
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება #57; 2009 წლის 24 მარტი;
- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მუხლი 39.

## 10

## საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ნივთში

## 10.1 საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემქმნე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. 2006 წლის 08 დეკემბრის ცვლილებამდე აუცილებელი იყო წერილობითი ხელშეკრულების საწარმოო წესით დამოწმებაც. ასევე, 2010 წლის 23 მარტის ცვლილებით (კანონი #2799), ნორმა განსაზღვრავდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში, ნასყიდობის ფასის გადახდას საბანკო დანესებულების მეშვეობით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ეს ცვლილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2011 წლის 1 ივლისის #5017 კანონით.

ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე. (მოქმედებს 2020 წლის 1 ივნისიდან).

მოცემული ნორმის მიზნისათვის „გარიგების საგანი უნდა იყოს სხვა პირზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით გადაცემა. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას. სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორებიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეობით რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვას, ძირითადად, აქვს ორი ფუნქცია: მტკიცების გაადვილება და გარიგების მხარეთა განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება.

რა არის რეგისტრაცია? ესაა „უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალუ-

რთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას.“ რეგისტრაციის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი – საჯარო რეესტრში უფლებების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაცი-აუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ისე ახალი შემძენის უფლებებს და მონოდებულია მთლიანობაში განამტკიცოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

საკუთრების უფლების რეალიზების ერთ-ერთი სახეა ასევე საკუთრების უფლების მიტოვება უძრავ ნივთზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას. ჩანაწერი „ან სხვა უფლების“ ნიშნავს იმას, რომ უფლებამოსილ პირს შეუძლია სხვა სანივთო უფლებების მიტოვებაც (აღნაგობა, სერვიტუტი და ა.შ.).

სამოქალაქო კოდექსი იცავს შემძენის ინტერესებსაც და 185-ე მუხლში მიუთითებს შემდეგს: „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. (<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/n61-mnishvnelovani-ganmarteba.pdf>) (არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია) - საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება # 3/4/550 – ვებგვერდი, 26.10.2017წ.).

ასევე, საკმაოდ საინტერესო ინსტიტუტია საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნა. კერძოდ, 167-ე მუხლის მიხედვით, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მინის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეთო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და შესაძლოა მომზადდეს როგორც ქართულ, ასევე მოთხოვნის შემთხვევაში - ინგლისურ ენაზეც. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადანყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში - გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენის და სათანადო სამართლებრივი პროცედურების დაცვით, შესაძლებელია განხორციელდეს რეგისტრაცია მშენებარე მრავალბინიან / მრავალურთულეო უძრავ ნივთზე, ასევე ახალაშენებული კორპუსის / ფართების რეგისტრაცია;

უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ უძრავ ნივთ(ებ)ზე ან მის ნაწილ(ებ)ზე, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. მინის ნაკვეთის დაყოფის/მინის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს შესაბამის მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებული მინის ნაკვეთის დაყოფის/მინის ნაკვეთების გაერთიანების პროექტის საფუძველზე.

მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარება წარმოებს საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ დადგენილი წესით.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ასრულებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესითა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

## 10.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

- საკუთრების შექმნა იმ პირისაგან, ვინც არაა რეალურად მესაკუთრე და ხდება გარიგების ბათილობაზე შედავება;
- საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის საკითხები;
- საკუთრების უფლების აღიარებისას წარმოშობილი პრობლემები, მათ შორის ფლობისა და შენობის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით;
- უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთების) დაყოფის და/ან გაერთიანებისას შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან თანამშრომლობის საკითხები;

## 10.3 რეკომენდაციები

- უძრავი ქონების განკარგვისას უნდა განხორციელდეს ამონაწერის განახლება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;
- სანივთო უფლებებზე ხელშეკრულებების დადებისას და/ან ნებისმიერი უფლებრივი შეზღუდვისას დაუყოვნებლივ წარედგინება საჯარო რეესტრა დასარეგისტრირებლად;
- საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაზე უნდა მოხდეს წინასწარ მომზადებული კანონშესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა (აეროგადაღება, ექსპერტიზის დასკვნა და ა.შ.).

## 10.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167 და 183-185-ე მუხლები;
- საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;
- საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“;
- საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება #487 2019 წლის 31 დეკემბერი;
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.



# 11

## პირობადებული საკუთრება, ბეს შეთანხმება, წინარე ხელშეკრულება, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენი

### 11.1 საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421 მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

ავანსი არის ფულადი თანხა, რომლებიც გაიცემა წინასწარ შემდგომი გადახდის ანგარიშში: საქონლის მიწოდებისთვის, მომსახურებისთვის, სამუშაოთა შესრულებისთვის და ა.შ. ავანსი, ისევე როგორც ბე, გვევლინება ხელშეკრულების დადების დამამტკიცებელ საშუალებად. თუმცა, ავანსი ბესგან განსხვავებით არ წარმოადგენს ხელშეკრულების რეალური შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას. ვალდებულების შეუსრულებლობისას ავანსი ექვემდებარება დაბრუნებას. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ბესგან განსხვავებით, ავანსს არა აქვს ხელშეკრულების დადების ფაქტის დასტურის ფუნქცია. ბეს მთავარი ფუნქციაა ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადასტურება (მტკიცების ფუნქცია). თუმცა, მხოლოდ მას ასევე ორი მნიშვნელოვანი ფუნქცია აქვს: ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფისა და საგადამხდელო ფუნქციები.

#### საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილი:

ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც.

• წინარე ხელშეკრულება არის ვალდებულებით სამართლებრივი გარიგება, რომლითაც მხარეები კისრულობენ სხვა ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას.

#### საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის მიხედვით:

განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნა-

წილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში. განვადებით ნასყიდობისას, თუ განვადებით ნასყიდობის შედეგად მყიდველის ჯამური ვალდებულებები ამავე გამყიდველის მიმართ 200 000 (ორასი ათას) ლარს არ აღემატება, გამყიდველის მიერ 200 000 (ორასი ათას) ლარამდე ნივთის ფასის მიღება არ უნდა იყოს ნებისმიერი ფორმით უცხოურ ვალუტაზე მიბმული ან ინდექსირებული.

#### საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის მიხედვით:

თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია (ორმაგი რესტიტუცია).

#### საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად:

თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ცნებიდან გამომდინარე გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

გამოსყიდვის უფლება ქარწყლდება ხელშეკრულებით გამოსყიდვისათვის გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ. თუ ეს უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მაშინ უფლებამოსილმა პირმა უნდა მიმართოს აღნიშნული უფლების გასაუქმებლად სააგენტოს;

## საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლის თანახმად:

უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია ამ უფლების განხორციელება, თუ ვალდებული პირი მესამე პირთან დებს მოცემული ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

უპირატესი შესყიდვის უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც მემკვიდრეობით გადადის, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

უპირატესი შესყიდვის უფლების წარმოშობის საფუძველია გარიგება (ხელშეკრულება). ბუნებრივია, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული აღნიშნული უფლების წარმოშობა უნდა დასტურდებოდეს წერილობითი გარიგებით და მისი რეგისტრაციით საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოში.

მესაკუთრეს საკუთრების უფლების დარღვევისას სამართლოს შეუძლია მიმართოს შემდეგი მოთხოვნით:

- ა) უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა – ვინდიკაციური სარჩელი (სსკ-ის 172.1);
- ბ) ხელშემლის აღკვეთა – ნეგატორული სარჩელი (სსკ-ის 172.2);
- გ) საკუთრების უფლების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება – კონდიქციური სარჩელი (სსკ-ის 992, 976).

## 11.2 საკითხთან დაკავშირებული კრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

### 11.2.1 ბეს შეთანხმებასთან და წინარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით:

- წინარე ხელშეკრულებისა და ბეს ხელშეკრულების აღრევა;
- ხელშეკრულებების ფორმების დარღვევა;
- არსებითი და შუალედური პირობების აღრევა.

### 11.2.2 განვადებით ნასყიდობასთან დაკავშირებით:

- საგადასახადო დავალიანების რისკის წარმოქმნა და უფლებრივი შეზღუდვა ნასყიდობის საგანზე (საგადასახადო გირავნობა, ყადაღა და ა.შ.);
- შესაძლოა განვადებით მყიდველმა ვერ დაფაროს საფასური, რის შემდეგაც გამყიდველი ვალდებულია დაიბრუნოს ნივთი და დააბრუნოს მიღებული საზღაური. ასევე გამყიდველს აქვს რისკი დაბრუნებული ნივთი იყოს ნივთობრივი

(შელახული), ან უფლებრივი (საგადასახადო დავალიანება) ნაკლის მქონე;

### 11.2.3 გამოსყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით:

- გამოსყიდვის უფლება, როგორც თავდაპირველი გამყიდველის უფლება და არა ვალდებულება. შესაძლოა, თავდაპირველმა გამყიდველმა აღარ გამოსყიდოს ნასყიდობის საგანი. ეს მის სურვილზეა დამოკიდებული;
- ფორმა - გამოსყიდვის უფლება (შეთანხმება) შესაძლოა განისაზღვროს თავდაპირველი (ძირითადი) ხელშეკრულებით, ან - დამატებითი შეთანხმებით. მთავარია, ფორმა იყოს ისეთივე, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება. მყიდველი და გამყიდველი ხშირ შემთხვევაში თვლიან, რომ გამოსყიდვის უფლების ნამდვილობისათვის სიტყვიერი შეთანხმებაც საკმარისია, თუმცა ეს ასე არაა.

### 11.2.4 უპირატესი შესყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით:

- უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე ფორმალურად შეთანხმება. კერძოდ, უძრავ ნივთს ყიდულობს მესამე პირი, რომლისთვისაც ცნობილი არაა უფლებრივი შეზღუდვა;
- უპირატესი შესყიდვის უფლების შესახებ ინფორმირების წესის განუსაზღვრელობა;
- უპირატესი შესყიდვის უფლების პირადი თვისება.

### 11.2.5 საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმებთან დაკავშირებით:

- ძალის გადამტეხვა თვითდახმარებისას;
- ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა არასათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით (კერძოდ, ის ფაქტი, რომ ვიღაც ფლობს თქვენს ნივთს არაა საკმარისი იმისათვის, რომ მას ზიანის ანაზღაურება მოთხოვოთ. საჭიროა მოამზადოთ შესაბამისი ექსპერტის დასკვნა მაგალითად მიუღებელ შემოსავალზე);
- მოთხოვნების არასწორად დაყენება სასამართლოში.

### 11.3 რეკომენდაციები:

#### 11.3.1 ბეს შეთანხმებასთან და წინარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით:

- განისაზღვროს დასადები ხელშეკრულების მიზანი. თუ მიზანს წარმოადგენს შეთანხმება გარკვეულ პირობებზე და მათი ფიქსირება, რათა შემდგომ მოხდეს შეთანხმება არსებით პირობებზე - მაშინ წინარე ხელშეკრულება უნდა დაიდოს (შესაძლებელია განისაზღვროს ზიანის ანაზღაურების საკითხიც). ხოლო თუ არსებით პირობებზე შეთანხმება მოხდა უკვე და მიზანია მხოლოდ მისი შესრულების უზრუნველყოფა (მათ შორის ფინანსური სანქციების დანესებით) - უნდა დაიდოს ბეს შეთანხმება;
- ორივე შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იქნას ძირითადი ხელშეკრულების ფორმა (სანივთო უფლებების შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს წერილობით და დარეგისტრირდეს რეესტრში).

#### 11.3.2 განვადებით ნასყიდობასთან დაკავშირებით:

- განვადებით ნასყიდობის ნაცვლად სამომავლო უფლების რეგისტრაციაზე მყიდველთან შეთანხმება - ასეთ დროს არ იცვლება შესაკუთრე, რაც აზღვევს გამყიდველს;
- თუ პირველ პუნქტთან დაკავშირებით შეთანხმება ვერ შედგა - სანაცვლო უზრუნველყოფის (მაგ.: საბანკო გარანტიის) მოთხოვნა;
- განვადების ხელშეკრულებაში უმჯობესია აღინიშნოს ზიანის ანაზღაურების შესახებ (მაგ.: თუ მყიდველი ვერ ფარავს ნასყიდობის ფასს, მას დაუბრუნდება გადახდილი საზღაურის მხოლოდ 50%, ან თუ ნივთი ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის მქონე დაუბრუნდა გამყიდველს - მყიდველმა აანაზღაუროს აღნიშნული ზიანი და ის გაექვითოს დასაბრუნებელ თანხაში).

#### 11.3.3 გამოსყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით:

- რეგისტრაცია - უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გამოსყიდვის უფლება იდება წერილობით და რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. იგივე ეხება წილებს სამეწარმეო იურიდიული პირის კაპიტალში. სხვაგვარად მსგავსი შეთანხმება იქნება ბათილი;
- გაუქმება - თუ გამოსყიდვის უფლება გაუქმდა მოტხოვნილი უნდა იქნას შესაბამისი ჩანაწერის გაუქმება საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

- ხელშეკრულების დადება გამოსყიდვის უფლებით დატვირთულ ქონებაზე - ნივთის შექენისას აუცილებელია გარკვევა, რომ მასზე არ ვრცელდება გამოსყიდვის უფლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში გარიგება იქნება ბათილი;
- განვსაზღვროთ გამოსყიდვის უფლების ვადა - აუცილებლად უნდა განისაზღვროს ვადა, სხვა შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ის 10 (ათი წლითაა დადებული) (სსკ-ის 514 მუხლი).

#### 11.3.4 უპირატესი შესყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით:

- შეთანხმება უპირატესი შესყიდვის უფლების შესახებ ძირითადი გარიგების ფორმით;
- ინფორმირებისა და პასუხის მიღების წესის განსაზღვრა;
- უპირატესი შესყიდვის უფლების შესამე პირისათვის გადაცემის პირობისა და წესის განსაზღვრა.

#### 11.3.5 საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმებთან დაკავშირებით:

- თვითდახმარებისას კანონის მოთხოვნების დაცვა;
- სარჩელთან ერთად წარდგენილი უნდა იყოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა;
- მოთხოვნების სწორად განსაზღვრა და/ან მათი დაზუსტება საქმის წარმოების ეტაპზე.

### 11.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის:

- 421-423 მუხლები;
- 327 მუხლი;
- 505-508 მუხლები;
- 509-515 მუხლები;
- 516-520 მუხლები;
- 118-119 მუხლები;
- 172 და 976 მუხლები.

# 12

## უძრავი ნივთის ზეგლუდული სარგებლობა – აღნაგობის, უზუფრუქტის და სერვიტუტის წარმოშობის სამართლებრივი რეგულირება

### 12.1 საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

სუბიექტები აღნიშნულ ურთიერთობაში არიან: მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე და მფლობელი.

აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას (სსკ-ის 233.2); აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით. იგი არ უნდა აღემატებოდეს ოთხმოცდაცხრამეტ წელს (სსკ-ის 233.3).

აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შექმნის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შექმნის წესები (სსკ-ის 234.1). შესაბამისად, აღნაგობის უფლების შეწყვეტა ასევე უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და აისახოს ამონაწერში.

აღსანიშნავია ის წესი, რომ აღნაგობის უფლების განმავლობაში მფლობელი მიიჩნევა უფლების მესაკუთრედ და არა თავად ნაგებობის. მფლობელი უფლებამოსილია თავისუფლად განკარგოს აღნაგობის უფლება, მაგრამ ნაგებობის განკარგვა ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვისათვის საჭიროებს მიწის მესაკუთრის თანხმობას.

ვინაიდან, აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე (სსკ-ის 241), უნდა მივიჩნიოთ, რომ ამ შემთხვევაში საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა;

სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შემთხვევაში

მხარეებმა აღნაგობის ხელშეკრულებით უნდა გაითვალისწინონ საზღაური, რომელსაც იხდის მფლობელი აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან (სსკ-ის 236.1); მესაკუთრის მხრიდან აღნაგობის უფლება შეიძლება ცალმხრივად შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო (სსკ-ის 236.2);

**უსასყიდლო აღნაგობის უფლების შეწყვეტა** - უსასყიდლო აღნაგობის შემთხვევაში მფლობელი არ იხდის საზღაურს აღნაგობის უფლების სარგებლობისათვის. უსასყიდლო აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მიწის მესაკუთრე და მფლობელი ვალდებული არიან აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ფაქტი დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრში, რაც მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების ჩანაწერის გაუქმებას გულისხმობს;

**სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა** - თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

სუბიექტები არიან: უზუფრუქტუარი და მესაკუთრე.

**უზუფრუქტის უფლების წარმოშობა** - უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შექმნის დროს (სსკ-ის 243). მსგავს

სად უძრავ ქონებაზე სხვა სანივთო უფლებებისა, უზუფრუქტის უფლება წარმოიშობა, კონკრეტულ უძრავ ნივთზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. უზუფრუქტის უფლება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. იმავე წესით ხდება უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი წარმოშობის საფუძვლების მიხედვით ერთმანეთისაგან მიჯნავს კანონისმიერ და სახელშეკრულებო სერვიტუტს, ხოლო შინაარსის მიხედვით აწესრიგებს ორი სახის სერვიტუტს: საადგილმამულო და პირად სერვიტუტს.

**სანივთო სერვიტუტი** - მისი წარმოშობისათვის აუცილებელია ორი ურთიერთდაკავშირებული მიწის ნაკვეთის არსებობა, რომელთაგან ერთი (მომსახურე მიწის ნაკვეთი) განკუთვნილია მეორის (გაბატონებული მიწის ნაკვეთის) მომსახურებისათვის. პრაქტიკული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი, როდესაც შესაძლებელია სერვიტუტის დადგენა მოითხოვოს მფლობელმა, რომელიც უშუალოდ არ ესაზღვრება გაბატონებულ მიწის ნაკვეთს (მაგალითად, რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე წყლის მილის გატარების უფლება).

**პირადი სერვიტუტი** - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ვეროპული ქვეყნების კოდიფიკაციების მსგავსად, ითვალისწინებს პირად სერვიტუტს (სსკ-ის 253-ე). მისი დადგენა ხდება სანივთო სერვიტუტის დადგენისათვის გათვალისწინებული წესებით.

საჯარო რეესტრში სერვიტუტის უფლების შეწყვეტას საფუძვლად უდევს მხარეთა შეთანხმება ან სასამართლო გადაწყვეტილება, მაგალითად, სერვიტუტის გარიგების ბათილობის თაობაზე. დაინტერესებული პირი ვალდებულია წარადგინოს საჯარო რეესტრში სერვიტუტის უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

## 12.2 საკითხთან დაკავშირებული კრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

### 12.2.1 აღნაგობის უფლებისათვის:

- აღნაგობის ფასის წინასწარ განსაზღვრაზე უარის თქმა - მხარეები თვლიან, რომ აღნიშნულზე აღნაგობის უფლების ბოლოს შეთანხმდებიან, რაც პრაქტიკულად ძალიან რთული სადავო საკითხის წარმოშობას ნიშნავს;
- გადასახადების გადახდის საკითხის განუსაზღვრელობა - კერძოდ, ვინ ახდენს ქონების გადასახადის გადახდას.

### 12.2.2 უზუფრუქტისათვის:

- უზუფრუქტის საგნის მდგომარეობის განუსაზღვრელობა - საგნის გადაცემა ისე, რომ მხარეები არ აღწერენ მის დეტალურ მდგომარეობას;
- ხელშეკრულებაში მიზნობრივი დანიშნულების განუსაზღვრელობა;
- უზუფრუქტის საგნის დაზიანება;

### 12.2.3 სერვიტუტისათვის:

- სერვიტუტის განუსაზღვრელობა;
- უშუალოდ ტერიტორიის განუსაზღვრელობა;
- უფლება-მოვალეობების ბუნდოვანება.

## 12.3 რეკომენდაციები

### 12.3.1 აღნაგობის უფლებისათვის:

- აღნაგობის ხელშეკრულებაში მხარეები უნდა შეთანხმდნენ, მრავალწლიანი აღნაგობის უფლების განმავლობაში ვის დაეკისრება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გადასახადების გადახდა, მაგალითად, ქონების გადასახდი, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახდი, კომუნალური გადასახდელები;
- სასყიდლიანი აღნაგობის შემთხვევაში წინასწარ უნდა მოხდეს შეთანხმება (აღნაგობის ხელშეკრულებითვე) ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ შენობის მიწის მესაკუთრისათვის საკუთრებაში გადაცემის ფასზე (ან, გამოთვლის ფორმულაზე - მაგ.: საბაზრო ღირებულება, ან მსგავსი);
- წინასწარ შეთანხმდით ქონების გადამხდელ პირზე.

### 12.3.2 უზუფრუქტისათვის:

- აღწერეთ უზუფრუქტის ობიექტი - (ხეხილი, ნარგავები, შენობა-ნაგებობების მდგომარეობა, რაოდენობა და ა.შ.) ობიექტის აღწერილობა კანონმდებლობით სავალდებულო არ არის, მაგრამ, ვინაიდან უფლების არსებობის განმავლობაში უზუფრუქტუარს ევალება ნივთის მიზნობრიობა და ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება, საჭიროა ობიექტის დეტალური აღიწერა, უფლების შეწყვეტისას გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით;
- უზუფრუქტის ხელშეკრულებაში აუცილებლად მიუთითეთ, თუ რა მიზნობრივი დანიშნულებით გადაეცემა უზუფრუქტუარს აღნიშნული ქონება და მოხდება თუ არა სამომავლოდ მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა;
- გაითვალისწინეთ უზუფრუქტის საგნის დაზღვევა;
- გაითვალისწინეთ უზუფრუქტის ხელშეკრულების შეწყვეტის თქვენთვის მნიშვნელოვანი და არსებითი საფუძვლები და წინასწარ განერეთ ისინი ხელშეკრულებაში.

### 12.3.3 სერვიტუტისათვის:

განსაზღვრეთ ხელშეკრულებით სერვიტუტის სახე (სანივთო, პირადი და ა.შ.);

დაურთეთ ხელშეკრულებას საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადაც კონკრეტულად მონიშნავთ სერვიტუტის საგანს;

ზუსტად და მკაფიოდ განსაზღვრეთ სერვიტუტის არსი და მხარეთა უფლება-მოვალეობები.

## 12.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემდეგი მუხლები: 233-241; 242-246; 247-253.

## 13

## საზიარო უფლებები და დელიქტური ვალდებულება

**13.1 საკითხის ცნება, არსი და განმარტებები:**

საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

თანასაკუთრება (იგივე საერთო საკუთრება) არის სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული ერთადერთი შესაძლებლობა, დაყოფილ იქნეს საკუთრების განკარგვის უფლებამოსილება ერთ ნივთზე. ის შეიძლება არსებობდეს:

წილადი საკუთრების სახით, როდესაც თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში ან თანაზიარო საკუთრების სახით, როდესაც თითოეული თანამესაკუთრის წილი საერთო ქონებაშია იდეალური წილის სახით და, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი, ივარაუდება, რომ თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

თანასაკუთრება შეიძლება წარმოიშვას კანონის ან გარიგების საფუძველზე.

თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია, მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ მოთხოვნის წაყენებისათვის თანამესაკუთრე არ საჭიროებს დანარჩენი თანამესაკუთრეების მიერ სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭებას. ამ მუხლის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უნდა შეეხებოდეს საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებას და არა თანამესაკუთრის წილს მხოლოდ.

ნივთზე საერთო საკუთრება ნივთის ერთობლივად სარგებლობას მოიცავს. შესაბამისად, საჭიროა ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯების შესახებ სამართლებრივი მოწესრიგება და იგი განისაზღვრება 173-ე III მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრეებს ეკისრებათ

თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

უპირატესი შესყიდვის უფლება ნორმის თანახმად, საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით. მუხლის ამ ნაწილის ცვლილებით იგი დისპოზიციურ ნორმად ჩამოყალიბდა. შესაბამისად, თანამესაკუთრეს არა აქვს ვალდებულება, თავისი წილი ჯერ სხვა თანამესაკუთრეებს შესთავაზოს.

თითოეულ მონილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. თუ საქართველოს კანონმდებლობით პირდაპირ დადგენილი არ არის, წილის გაყიდვის შემთხვევაში უპირატეს შესყიდვაზე დანარჩენი მონილეების უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით. თითოეულ მონილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

„საზიარო უფლება შესაძლოა გაუქმდეს ნატურით გაყოფით, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. (სსკ-ის 963-ე მუხლი);“ ან

„თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები“. (სსკ-ის 964-ე მუხლი);

სკ-ში დღეს არსებობს სამი იდენტური შინაარსის ნორმა: 173-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, 933-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 959-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელთა საფუძველზე იდენტურად წესრიგდება წილის გასხვისების დროს უპირატესი შესყიდვის უფლების საკითხი (კეთდება მითითება მხარეთა შეთანხმებაზე).

პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

არსებობს სახელშეკრულებო და არასახელშეკრულებო ზიანი, სახელშეკრულებო ზიანი, სახელშეკრულებო ურთიერთობის დაღვევის შედეგია, ხოლო არასახელშეკრულებო ზიანის მაგალითია დელიქტური ზიანი.

თუ ამა თუ იმ ნაგებობიდან გამომდინარეობს მომეტებული საფრთხე ამ ნაგებობაში წარმოებული, მოთავსებული ან მიწოდებული ენერჯისაგან, ანდა ხანძარსაშიში ან აფეთქებასაშიში, შხამიანი ანდა მომწამვლელი ნივთიერებისაგან, მაშინ ამ ნაგებობის მფლობელი ვალდებულია, თუკი ამ საფრთხის პრაქტიკულ განხორციელებას მოჰყვა ადამიანის სიკვდილი, სხეულის ან ჯანმრთელობის დაზიანება ანდა ნივთის დაზიანება, აუნაზღაუროს დაზარალებულს აქედან წარმოშობილი ზიანი. იგივე პასუხისმგებლობა გამოიყენება ხანძარსაშიში ან აფეთქებასაშიში, შხამიანი ან მომწამვლელი ნივთიერების მფლობელების მიმართ, როცა ამ ნივთიერებებიდან მომეტებული საფრთხე გამომდინარეობს.

როდის უნდა ჩაითვალოს საფრთხე მომატებულად? - საფრთხე მომატებულად უნდა ჩაითვალოს, თუ ის ქმნის ზიანის მიყენების მომეტებულ ალბათობას იმის გამო, რომ შეუძლებელია მასზე ადამიანის მხრივ სრული კონტროლის განხორციელება.

ხანძრის ჩაქრობის, მეზობელ ბინებსა და ნაგებობებზე მისი გავრცელების თავიდან აცილების დროს სხვა პირებისათვის მიყენებული ზიანი უნდა აანაზღაუროს იმ პირმა, რომელსაც ბრაალი მიუძღვის ხანძრის გაჩენაში.

შენობის მესაკუთრე ვალდებულია აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც შენობის ჩამოქცევის ან მისი ცალკეული ნაწილების ჩამონგრევის შედეგად წარმოიშვა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან შენობის ნაკლით.

დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის ვადა არის სამი წელი იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ.

### 13.2 საკითხთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების ზოგადი მიმოხილვა

- უპირატესი შესყიდვის უფლების წარმოშობა;
- საზიარო საგნის მოვლისა და რემონტის ხარჯები;
- საზიარო უფლების გაუქმება;
- დელიქტის შემადგენელი ელემენტების დამაგრება ფაქტობრივ მდგომარეობასთან.

### 13.3 რეკომენდაციები:

- უპირატესი შესყიდვის უფლების ფიქსირებისა და მესამე პირებისათვის მისი საცნაურობისათვის უნდა გაფორმდეს წერილობითი ფორმით და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში;
- საზიარო საგნის მოვლისა და რემონტის ხარჯებთან მიმართებით უნდა დაიდოს წინასწარი, წერილობითი შეთანხმებით, რომელიც უნდა გაფორმდეს საზიარო საგნის მესაკუთრეებს შორის, ან - კანონიდან გამომდინარე (თითოეულის წილის შესაბამისად);
- საზიარო უფლების გაუქმებისას უმჯობესია მესაკუთრეთა შეთანხმებით დასრულდეს საკითხი, ვიდრე სასამართლო განხილვით და ნატურით გაყოფის შეუძლებლობის შემთხვევაში - აუქციონზე ქონების რეალიზაციით;
- სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინება დელიქტის შემადგენელი ელემენტების შეფასებისას (მოვალის ქმედება - მართლწინააღმდეგობა - მოვალის ბრაალი (ბრალეულობა) - მიზეზობრივი კავშირი მოვალის მართლწინააღმდეგო ქმედებასა და ზიანს შორის (მიზეზშედეგობრიობა) - ზიანი).

### 13.4 საკითხის საკანონმდებლო რეგულირება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის: 173-ე მუხლი; 953-968 მუხლები; 992-1000-1001-1004-1008-ე მუხლები.







## ავტორების შესახებ

**რაულ აგიკიანი** 2007 წლიდან დღემდე არის „საქართველო-ისრაელის ბიზნეს პალატის“, „ისრაელის სახლის“ და სხვა არაერთი ქართული და უცხოური კომპანიის, მათ შორის დეველოპერულის, მთავარი იურისტი და იურიდიული მრჩეველი. ასევე არის ადვოკატი სამოქალაქო და ბავშვთა უფლებების სპეციალიზაციით. ის არის „ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის“ მიწვეული ლექტორი (2017 წლიდან), „ქართულ-ამერიკული უნივერსიტეტის“ (გაუ) ასისტენტ-პროფესორი (2018 წლიდან) და „ევროპის უნივერსიტეტის“ მიწვეული ლექტორი (2020 წლიდან). ასევე რაული არის სხვადასხვა ქართული და საერთაშორისო ინსტიტუტების ტრენერი სხვადასხვა მიმართულებით (IRI; USAID; G4G; EDAG; „ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციის სასწავლო ცენტრი“ და ა.შ.). იყო „პრაქტიკული სამართლის სახელმძღვანელოს“ თანაავტორი (2015 წ.), კერძოდ, შეადგინა სამოქალაქო და საგადასახადო სამართლის ნაწილი.

**დავით ლომთაძე** 2015 წლის სექტემბრიდან დღემდე არის „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციის“ სტრატეგიული სამართალწარმოების იურისტი. 2017 წლიდან დღემდე არის „სტუდია მონიტორის“ იურისტი. 2014 წელს იყო სამოქალაქო სამართლის იურისტის თანაშემწე საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციაში. ის აქტიურად მონაწილეობს სამოქალაქო, ადმინისტრაციულ და ადამიანის უფლებათა სამართალთან დაკავშირებულ სხვადასხვა ტრენინგ-სემინარებსა თუ მოკლევადიან სასწავლო პროგრამებში. მას ასევე აქვს სალექციო და ტრენინგ კურსების გაძღოლის გამოცდილება ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, იუსტიციის სასწავლო ცენტრი და იურიდიული განათლების ხელშეწყობის ფონდი. მას მინიჭებული აქვს სამართლის ბაკალავრის ხარისხი ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში (2015 წ.) და სამართლის მაგისტრის ხარისხი ამავე უნივერსიტეტში (2017 წ.).

## იმპრესარიუმი

ფრიდრიხ ებერტის ფონდი | თბილისის ოფისი  
 ნინო რამიშვილის ქ. 1 ჩიხი, სახლი 1 / 0179,  
 თბილისი | საქართველო

პასუხისმგებელი პირი:  
 ფელიქს ჰეტი | სამხრეთ კავკასიის  
 რეგიონული ოფისის დირექტორი  
 ტელ: +995 32 225 07 28  
<http://southcaucasus.fes.de>

პუბლიკაციის შესაკვეთად დაგვიკავშირდით:  
[stiftung@fesgeo.ge](mailto:stiftung@fesgeo.ge)

დაუშვებელია ფონდის მიერ გამოცემული  
 მასალების ფონდის წერილობითი თანხმობის  
 გარეშე კომერციული მიზნით გამოყენება

## ურბანული სამართალწარმოების საკითხები დამხმარე სასწავლო რესურსი



სასწავლო რესურსი მოიცავს საზოგადოების ისეთ მნიშვნელოვან პრობლემებს, როგორცაა ურბანული და ქალაქდაგეგმარების საკითხები და მათი სამართლებრივი დაძლევის გზებს.



დამხმარე სასწავლო რესურსი მიმოიხილავს ურბანული პოლიტიკის, ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამართლის პრაქტიკის დაკავშირებას, მათი ეფექტურად განხორციელების უზრუნველსაყოფად.



სასწავლო რესურსი დაეხმარებათ დამწყებ იურისტებს, გაეცნონ ურბანული სამართალწარმოების საკითხებში პრაქტიკაში გავრცელებულ პრობლემებს და მათი დაძლევის საკანონმდებლო გზებს.

დამატებითი ინფორმაციისთვის ეწვიეთ:  
[southcaucasus.fes.de](http://southcaucasus.fes.de)