USAID | CAUCASUS
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Governing for Growth in Georgia

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია

ტექნიკური ანგარიში

25 თებერვალი, 2015

წინამდებარე დოკუმენტი მომზადებულია „დელოიტ ქონსალთინგის“ მიერ ამერიკის შეერთებული შტატების (აშშ) საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მიერ განსახილველად. მის შინაარსზე პასუხისმგებელია „დელოიტ ქონსალთინგი“. დოკუმენტში გამოთქმული მოსაზრებები შეიძლება არ ემთხვეოდეს აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს ან აშშ-ს მთავრობის პოზიციას.

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია

ტექნიკური ანგარიში

მმართველობა განვითარებისათვის

GOVERNING FOR GROWTH (G4G) IN GEORGIA

კონტრაქტის ნომერი: AID-114-C-14-00007

25 თებერვალი, 2015

შენიშვნა:

წინამდებარე ანგარიშის მომზადება შესაძლებელი გახდა ამერიკელი ხალხის მიერ USAID-ის მეშვეობით გაწეული დახმარების შედეგად. მის შინაარსზე პასუხისმგებელია „დელოიტ ქონსალთინგი“. დოკუმენტში გამოთქმული მოსაზრებები შეიძლება არ ემთხვეოდეს აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს ან აშშ-ს მთავრობის პოზიციას.

მონაცემები

ავტორი (ები):	ეკატერინე ბოკუჩავა; სოფიო ჩაჩავა; მედეა შალამბერიძე; (საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო) თამარ ბუაძე (მმართველობა განვითარებისთვის)
რედაქტორი:	ნინო ჩოხელი; ნატალია ბერუაშვილი
პროექტის კომპონენტი:	მთავრობის შესაძლებლობათა განვითარების კომპონენტი
სფერო:	მიწის რეფორმა

აკრონიმები

აკრონიმი	განსაზღვრება ინგლისურად / ქართულად
G4G	Governing for Growth in Georgia / მმართველობა განვითარებისათვის
USAID	United States Agency for International Development / აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტო

შინაარსი

შესავალი **4**

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია **5**

1. ზოგადი მიმოხილვა 5
2. პილოტური რეგისტრაციის სამართლებრივი პრინციპები 7
3. იდენტიფიცირებული პრობლემები და მათი გადაწყვეტის გზები 14
4. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის თავისებურებები და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაჭრის გზები 27

დანართი 1 32

დანართი 2 47

შესავალი

ანგარიშის მიზანია სასოფლო–სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაციის და ფლობის შესახებ არსებული საკანონმდებლო ჩარჩოს შესწავლა, რეგისტრაციის გამარტივების მიზნით შესაბამისი რეკომენდაციების შემუშავება და საკანონმდებლო ცვლილებების პაკეტის მომზადება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან ერთად განხორციელდა რეგისტრაციის პროცედურებში არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება და მათი განზოგადება მთელი ქვეყნის მასშტაბით. ასევე შეფასდა სასოფლო–სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა და გაკეთდა მიწის საკუთრებაზე არსებული დავების სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. შედეგად, შემუშავდა მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია. სტრატეგიით გათვალისწინებული სამართლებრივი მიდგომები ასახულ იქნა საჯარო რეესტრთან ერთბლივად შემუშავებულ კანონპროექტში „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. აგრეთვე, სამუშაოს ფარგლებში, შემუშავდა მედიაციის გამოყენებით დავების გადაჭრის მექანიზმის კონცეფცია, რაც საბოლოოდ კანონპროეტის ნაწილი გახდა და მომზადდა მედიაციის მოკლე სახელმძღვანელო.

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია

1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოში მიწის რეფორმა სახელმწიფოს და დონორი ორგანიზაციების ძალისხმევით რამდენიმე ეტაპად (1992 წლიდან-2005 წლამდე პერიოდში) განხორციელდა და წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა, მაგრამ მიუხედავად ამისა, ჯერ კიდევ რთულია იმის გარკვევა, რა მოცულობის მიწა ეკუთვნის კერძო მესაკუთრეებს და სახელმწიფოს, რამდენია ამ ნაკვეთების ჯამური ფართობი და რაოდენობა. დაინტერესებული პირისათვის მეტისმეტად გაძნელებულია ინფორმაციის მოპოვება იმის შესახებ, თუ სად მდებარეობს ესა თუ ის ნაკვეთი, რომელიც შესაძლოა ეკონომიკური თვალსაზრისით საინტერესო იყოს. უფრო მეტიც, თავად სახელმწიფო ორგანოებსაც კი უჭირთ ინფორმაციის მოპოვება იმის შესახებ, თუ სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის რა ფართობი რჩება მათ საკუთრებაში.

საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციების სრულყოფის მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო გადაწყვეტილება განახორციელოს მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაცია, რომელიც პირველ ეტაპზე პილოტური პროექტის სახით საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში მდებარე 11 სოფელში განხორციელდება. პილოტური პროექტის შედეგების გათვალისწინებით დაგეგმილია მთელი ქვეყნის მასშტაბით სისტემური რეგისტრაციის განხორციელება.

პილოტური პროექტის დასაწყებად საჭირო გახდა სპეციალური სამართლებრივი მიდგომების ჩამოყალიბება. მიჩნეულ იქნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურები არა მხოლოდ ხანგრძლივი და ძვირადღირებულია, არამედ ხშირ შემთხვევაში, არ იძლევა შესაძლებლობას დაარეგულიროს პრაქტიკაში არსებული შემთხვევები. სწორედ ამ ხარვეზების აღმოსაფხვრელად, იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან მჭიდრო თანამშრომლობის შედეგად შემუშავდა წინამდებარე სამართლებრივი სტრატეგია.

სტრატეგია მოიცავს შემდეგ ძირითად ნაწილებს:

პილოტური რეგისტრაციის სამართლებრივი პრინციპები - შემუშავებულ იქნა სამართლებრივი პრინციპი, რომელსაც ეფუძნება მოცემული სამართლებრივი სტრატეგია და რომლებიც კანონპროექტის ცალკეულ მუხლებშია ასახული. აღნიშნული პრინციპების

მიზანია უზრუნველყოს როგორც სახელმწიფოს, ასევე მოქალაქეთა უფლებების დაცვა სისტემური რეგისტრაციის პროცესში.

იდენტიფიცირებული პრობლემები და მათი გადაჭრის გზები - საჯარო რეესტრთან ერთობლივი მუშაობის შედეგად იდენტიფიცირებულ იქნა რამდენიმე პრობლემა, როგორც სასოფლო, ისე არასასოფლო-სამეურნეო მიწების პილოტური/სისტემური რეგისტრაციის ხელშემშლელი ძირითადი ფაქტორები. აღნიშნული პრობლემების გადასაჭრელად სამუშაო ჯგუფმა შეიმუშავა შესაბამისი სამართლებრივი მიდგომები.

აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში განხორციელებული მიწის რეფორმის თავისებურებები და გადაჭრის გზები - აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიწის რეფორმა არასრულყოფილად განხორციელდა - მოქალაქეების ნაწილს სარეფორმო მიწები საკუთრების ნაცვლად, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით, მფლობელობაში გადაეცათ, ნაწილს კი საერთოდ არ გადასცემია. წინამდებარე სტრატეგიით ჩამოყალიბდა სპეციალური მიდგომა აჭარაში არსებული პრობლემების გადასაჭრელად, კერძოდ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, შესაძლოა გახდეს მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი.

სტრატეგიას ასევე თან ერთვის:

სპეციალური კანონის პროექტი - „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, რომელიც სტრატეგიაში ჩამოყალიბებული სამართლებრივი მიდგომების გათვალისწინებით შემუშავდა (იხ. დანართი 1).

მედიაციის მოკლე სახელმძღვანელო - იმის გათვალისწინებით, რომ პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების მასშტაბური რეგისტრაციისას ნაკვეთებთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირებს შორის დავების წარმოშობის მაღალი ალბათობა არსებობს, ამან კი შესაძლოა შეაფერხოს სისტემური რეგისტრაცია, სამართლებრივი სტრატეგიის ფარგლებში მომზადდა მედიაციის გზით დავების გადაჭრის კონცეფცია და სახელმძღვანელო მითითებები (იხ. დანართი 2).

ასევე განისაზღვრა, რომ სამართლებრივი სტრატეგიის ეფექტიანი განხორციელებისათვის, როგორც პილოტური პროექტის ეტაპზე, ისე ქვეყნის მასშტაბით სისტემური რეგისტრაციის განხორციელებისას, აუცილებელია რამდენიმე წინაპირობის არსებობა, კერძოდ:

- უნდა გადამზადდეს პილოტური პროექტის განხორციელებაში ჩართული ყველა სახელმწიფო მოხელე, რათა მათ გაითავისონ ახალი საკანონმდებლო მიდგომები;
- წინასწარ უნდა შეგროვდეს და სისტემატიზირდეს მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით სახელმწიფო სტრუქტურებში არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია;
- უნდა ჩატარდეს მოსახლეობის მობილიზაცია და ინფორმირება (პროექტის მიზნების გაცნობა და მოსახლეობის ცნობიერების ამაღლება);
- უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს მოსახლეობისაგან უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის შეგროვება და უკვე სისტემატიზირებულ, სახელმწიფო სტრუქტურებში არსებულ, დოკუმენტებთან გაერთიანება;
- მიწის ნაკვეთების აზომვითი სამუშაოებისა და რეგისტრაციის პროცესი უნდა განხორციელდეს ბლოკებად;
- პილოტური/სისტემური რეგისტრაციის პროცესში მოქალაქეები უნდა გათავისუფლდნენ ყველა სახის მომსახურეობის საფასურისაგან.

2. პილოტური რეგისტრაციის სამართლებრივი პრინციპები

პილოტური პროექტის ფარგლებში სპეციალური კანონის უპირატესობა: საპილოტე სოფლებში მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია/დაზუსტება განხორციელდება მხოლოდ სპეციალური საკანონმდებლო ნორმების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული მიწის ნაკვეთების ორ პარალელურ რეჟიმში რეგისტრაციის შესაძლებლობა. უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ტრანზაქციები პროექტის მიმდინარეობისას არ შეჩერდება, თუმცა აღნიშნული რეგისტრაციები დაექვემდებარება მიწის ნაკვეთების კოორდინატების შემდგომ დაზუსტებას.

,,საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა...“ პრაქტიკაში ხშირად გვხვდება შემთხვევები, როდესაც უფლების დამდგენი დოკუმენტით არსებული ფართობი მეტია ან ნაკლებია პირის მიერ რეალურად/ფაქტობრივად დაკავებულ ფართზე, ასევე არის შემთხვევები, როდესაც ბენეფიციარები ვერ უზრუნველყოფენ რეფორმის შედეგად მათთვის გადაცემული მიწის იდენტიფიცირებას (მხოლოდ უფლების დამდგენ საბუთს ფლობენ).

აღნიშნული პრობლემის გადაჭრისათვის მიწის რეგისტრაციის/დაზუსტების პროცესში უპირატესობა მიენიჭება მიწის ფაქტობრივ (რეალურ) მდგომარეობას. ამასთან, მესაკუთრეს/მფლობელს დაეკისრება ვალდებულება, მოახდინოს მისთვის გადაცემული მიწის ადგილზე იდენტიფიცირება.

მიწის ფაქტობრივი ფლობის უპირატესობაზე საუბრობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოც, რომლის განმარტების თანახმად ,,საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა... პირი არის საკუთრების

უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად…"[1]

სააღრიცხვო ბარათში (პირველადი რეგისტრაცია) არსებული მონაცემების ელექტრონულ სისტემაში ასახვა: უნდა მოხდეს რეესტრში დაცული სააღრიცხვო ბარათების „პირველად რეგისტრაციად" აღიარება და საჯარო რეესტრმა მოახდინოს მონაცემების მხოლოდ დაზუსტება/ასახვა ელექტრონულ სისტემაში, მიწის მესაკუთრის განაცხადის გარეშე.

სააღრიცხვო ბარათი არის საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტი, რომელშიც აისახება უძრავ ქონებაზე სამართლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია. 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ" კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, „რეგისტრაცია" ეს არის სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

სააღრიცხვო ბარათი განიმარტება როგორც „სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლების ობიექტის გეგმას". ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი", ხოლო მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილი შეეხება სააღრიცხვო ბარათში ასახული მონაცემების შესახებ ინფორმაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააღრიცხვო ბარათში რეგისტრატორის მიერ ჩანაწერების განხორციელება წარმოადგენს ქონებაზე რეგისტრაციისა და უფლების იურიდიულად აღიარების საფუძველს. თუ სააღრიცხვო ბარათი (იგულისხმება პირველადი რეგისტრაცია) გახსნილი არ არის და მასში შესაბამისი ჩანაწერი არ არსებობს, ითვლება, რომ რეგისტრაცია არ განხორციელებულა.

მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც საკუთრების გაცემისა და მიღების ფაქტის დადასტურება: მიღება-ჩაბარების აქტი თავისი არსით უთანაბრდება საკუთრების მოწმობას, რადგან იგი ადასტურებს სახელმწიფოს მიერ საკუთრების გაცემისა და მესაკუთრის მიერ მისი მიღების ფაქტს.

საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდება გარიგების ერთ-ერთი მხარის - ბენეფიციარის ან თვითმმართველობის წარმომადგენლის განაცხადის საფუძველზე.

[1] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (№ს-367-363(კ-12)

მიღება-ჩაბარების აქტი თავისი არსით უნდა გაუთანაბრდეს საკუთრების მოწმობას და შესაბამისად, ჩაითვალოს, რომ სახელმწიფომ გამოხატა ნება და გადასცა მიწა ბენეფიციარს საკუთრებაში, თავის მხრივ ბენეფიციარმა გამოხატა ნება და მიიღო მიწა საკუთრებაში.

დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, 1992 წელს საქართველოს მინისტრთა კაბინეტმა მიწის რეფორმის განხორციელების მიზნით მიიღო სამი დადგენილება: 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება N48, 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილება N128 და 1992 წლის 10 მარტის დადგენილება N290. ეს სამი დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, შეიძლება ითქვას, რომ ისტორიული დადგენილებებია. 1996 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. ამ ნორმატიული აქტებით საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნაწილზე გამოცხადდა კერძო საკუთრება. საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები გაიყო ორ ნაწილად, ერთი ნაწილი გადაეცა რეფორმის ფონდს და კომლებს (ოჯახებს) დაურიგდა უფასოდ კერძო საკუთრებაში, ხოლო მიწის მეორე ნაწილი დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად და დაიწყო მისი იჯარით გაცემა. მიწის რეფორმის პერიოდში საქართველოს კომლები (ოჯახები) დაიყო მიწის მიმღებთა სამ კატეგორიად და განისაზღვრა მისაღები მიწის ზღვრული მაქსიმალური ნორმა.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცდა მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, ამასთან, ამავე დადგენილებით განისაზღვრა, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტები წარმოადგენდნენ მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილების თანახმად, თითოეულ პიროვნებაზე დგებოდა მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ეგზემპლიარად, რომელსაც უფლებამოსილ თანამდებობის პირებთან ერთად ხელს აწერდა მიწის მიმღები პირი. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის გამოსაცემად და შესაბამისი მიწის გამოსაყოფად დაინტერესებული პირი განცხადებით მიმართავდა სასოფლო მიწის რეფორმის კომისიას. დადგენილი წესით გაცემულ მიღება–ჩაბარების აქტებს რეგისტრაციაში ატარებდა შესაბამისი რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის განყოფილება. ამავე დადგენილების მე-16 პუნქტის თანახმად მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მოქალაქეებს არსებული კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად გამოეყოთ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილების მიღებამდე, ხელმეორე გადაფორმებას არ ექვემდებარებოდა.

ნათელია, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ფიზიკური პირის მფლობელობისა და სარგებლობის უფლების სახელმწიფოს მხრიდან აღიარებისათვის, მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა აბსოლუტურ საფუძველს. ამავე გარემოებას ადასტურებს 1996 წლის 22 მარტის საქართველოს პარლამენტის დადგენილება N66 „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე“, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების შედეგად გაცემული მიწის ნაკვეთები

(1992 წლის დადგენილება N48, N128, N209; 1993 წლის დადგენილებები N39, N503) გამოცხადდა კერძო საკუთრებად.

აღსანიშნავია, რომ 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილებით რეფორმის ფონდის მიწები გადაცემული იქნა სოფლის მფლობელობაში (პუნქტი 4.). ამავე დადგენილების მე-11 პუნქტის თანახმად სარეფორმო ფონდის მიწების გაცემას ახორციელებდნენ სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანოები, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც უნდა დადასტურებულიყო სანოტარო აქტით და დარეგისტრირებულიყო მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

5 ეგზემპლიარად შემდგარი მიღება-ჩაბარების აქტის ერთი ეგზემპლიარი გადაეცემოდა ნაკვეთის მიმღებ მოქალაქეს, ერთი სოფლის გამგეობას, ერთი რაიონის გამგეობას, ერთი მიწის მართვის დეპარტმენტს და ერთიც „საქქალაგროსერვისს“. მიღება-ჩაბარების აქტს ადასტურებდა (თემის) საკრებულოს გამგებელი. 1993 წლის 28 ივნისის N3503 დადგენილებით დამტკიცებული მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის ერთ-ერთ მთავარ რეკვიზიტს წარმოადგენს სასოფლო-სამერნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრის ხელმოწერა, ნაკვეთის მიღების/ჩაბარების შესახებ. ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების ანალიზიდან გამომდინარე, მიღება-ჩაბარების აქტი არის უფლების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ აქტზე ხელმოწერით კი პირი ადასტურებს მის ნებას წარმოშობილი უფლების აღიარების თაობაზე. ვფიქრობთ, ბენეფიციარის მხრიდან ერთხელ გამოვლენილი თანხმობა, არ საჭიროებს დამატებით აქცეპტირებას ამ ნების ნამდვილობის დასადასტურებლად, მითუმეტეს იმ ფონზე, როდესაც არ არსებობს სხვა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც წინააღმდეგობაში მოდის ამ ნების რეალურ გამოვლინებასთან.

ასევე დოკუმენტების ანალიზიდან ირკვევა, რომ რეფორმის ფონდის მიწები გადაცემული იყო ადგილობრივი სოფლებისათვის და მათ განკარგვას ახორციელებდნენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები (რეფორმის კომისია, სოფლის ყრილობა, საკრებულო და სხვა) დადგენილი წესით. შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტის მხარეებს წარმოადგენდნენ ერთი მხრივ, საქართველოს მოქალაქე (ნაკვეთის მიმღები მოქალაქე) და მეორე მხრივ, სახელმწიფოს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.

შესაბამისად, პილოტური რეგისტრაციის ფარგლებში რეგისტრაციის მოთხოვნისათვის დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს, როგორც თავად მესაკუთრე ფიზიკური პირი, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, ვინაიდან ისინი წარმოადგენენ გარიგების უშუალო მხარეებს და მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

რეგისტრაციის თაობაზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მათ კანონიერ ინტერესებზე.[2]

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის განსხვავებული მიდგომები გვხვდება აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში. კერძოდ, ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრები კომლები (ოჯახები), რომლებსაც რეფორმის დროს არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები. აღნიშნულ პირებს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად 2007 წლის ივლისამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ 0,3 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები. გამონაკლის შემთხვევებს მიეკუთვნება ასევე წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე 2009 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით ჩასახლებული კომლების (ოჯახების) საკითხი. აღნიშნულ ტერიტორიაზე იმ პირებს, რომლებსაც რეფორმის შედეგად წალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები ან/და რომლებსაც თვითნებურად აქვთ დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ერთეულის საზღვრის ფარგლებში 0,03-დან 1 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცათ უსასყიდლოდ.

მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მიწის სარგებლობის უფლებით მიღება არ უთანაბრდება მიწის საკუთრებაში მიღებას:
მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობისას, მიწის კერძო საკუთრებაში რეგისტრაცია განხორციელდება ბენეფიციარის განაცხადის საფუძველზე. ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, თვითმართველობის წარმომადგენლის განაცხადის საფუძველზე მიწა დარეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებაში განკარგვის შეზღუდვით.[3]

ისეთ შემთხვევაში, როდესაც ბენეფიციარი ვერ იძებნება, უარს აცხადებს რეგისტრაციაზე ან გარდაცვლილია, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს მოეპოვება ამ პირზე გაცემული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ქონება ადგილობრივი თვითმმართველობის განაცხადის საფუძველზე, განკარგვის შეზღუდვით, სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდება.

მართლზომიერი მფლობელობა თავისი ბუნებით არის უძრავი ქონების რეალურად ფლობის და გამოყენების ფაქტი. ხოლო ამ ფაქტის არარსებობა გამორიცხავს უფლების წარმოშობას უძრავ ნივთზე.

---

[2] „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

[3] აღნიშნული საკითხი საჭიროებს დამატებით კონსულტაციებს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან.

საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით „სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის ფიზიკური პირისათვის სარგებლობაში გადაცემა არ ქმნის სუბიექტის იმდენად მყარ სამართლებრივ კავშირს ქონებასთან, რომ აღნიშნული გარემოება შეფასდეს როგორც უკვე შეძენილი საკუთრება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიზნებისათვის“.[4]

იმ შემთხვევაში, თუკი მართლზომიერი მფლობელი უარს აცხადებს რეგისტრაციაზე, რეკომენდირებულია, რომ სახელმწიფოს მიერ მიწის განკარგვის შეზღუდვაზე დაწესდეს გონივრული ვადა – 1 წელი და პირებს, ვიზეც გაცემულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, შეეზღუდოთ უფლება მოახდინონ საკუთრების აღიარება აღნიშნული ვადის გაშვების შემთხვევაში. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ამ პირებს მიეცემათ გონივრული შესაძლებლობა, ისარგებლონ კანონით მინიჭებული უფლებით და დადგენილი პერიოდის განმავლობაში მოახდინონ საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული პოზიციის გასამყარებლად, ანალოგიის წესით შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის N522–553 გადაწყვეტილება (სპს გრიშა აშორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). კონსტიტუციური სარჩელი ეხება ,,ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღარების შესახებ“ საქართველოს კანონის იმ ნორმებს, რომლითაც კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს 2012 წლის 1 იანვრიდან დაეკარგათ უფლება მოეხდინათ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული შეზღუდვა სასამართლომ არ სცნო არაკონსტიტუციურად და დაადგინა:

“სადავო ნორმებთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ისტორია ცხადყოფს, რომ საკუთრების აღიარების უფლების სტატიკურად და შეუზღუდავად მინიჭების შემდეგ სახელმწიფომ დროში შეზღუდა აღნიშნული უფლების რეალიზაცია და შექმნა უფრო ეფექტიანი ფონი დასახული მიზნების მისაღწევად, რადგან უფლების დროში შეუზღუდავად მინიჭებამ წარმოშვა საფრთხე, რომ, თუ მინიჭებული უფლების რეალიზაცია არ მოხდებოდა დროულად, დაიკარგებოდა იმ მიზნების ეფექტიანად მიღწევის შესაძლებლობა, რასაც ემსახურება პირებისათვის მართლზომიერად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის საკუთრებად აღიარების უფლების მინიჭება.”

მოსარჩელე ასევე სადავოდ ხდიდა იმ ფაქტს, რომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებზე დაწესებული ზემოაღნიშნული შეზღუდვა, არათანაბარ მდგომარეობაში აყენებდა მათ ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში, რომლებზეც ეს შეზღუდვა არ გავრცელებულა, რაზეც საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა:

,,ბუნებრივია სახელმწიფოს ანალოგიური საჭიროება გააჩნია ფიზიკურ პირებთან მიმართებითაც, თუმცა ფიზიკურ პირებთან შედარებით, იურიდიულ პირებს მეტი მატერიალური და არამატერიალური რესურსები გააჩნიათ მიწის საკუთრებაში მიღების

[4] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის N522–553 გადაწყვეტილება

პროცედურის განხორციელებისათვის. გარდა ამისა, ფიზიკური პირებისათვის მსგავსი შეზღუდვების დაწესებას, შესაძლოა პირთა გარკვეული წრისათვის მძიმე სოციალური პირობები შეექმნა.“

„მეტი მატერიალური და არამატერიალური რესურსებისა“ და „მძიმე სოციალური პირობების“ ნაწილში აღნიშნული განმარტების პასუხს პილოტური პროექტის ფარგლებში წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სახელმწიფო თავის თავზე იღებს როგორც მიწის აზომვებთან, ისე რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველანაირი სამუშაოების ორგანიზებას და შესაბამის ხარჯებს, იქნება ეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იდენტიფიცირება, სახელმწიფო არქივებიდან დოკუმენტაციის გამოთხოვა, ლეგალიზება, აზომვა თუ რეგისტრაცია. აღნიშნული თავისთავად გამორიცხავს მოქალაქეთათვის მძიმე სოციალური პირობების შექმნას. პირიქით, აღნიშნული პროექტი ხელს შეუწყობს კერძო საკუთრების იდენტიფიცირებას და რეგისტრაციას, რაც თავის მხრივ საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმს წარმოადგენს.

მიწის ნაკვეთის ფართობის თანაზომიერი შემცირება: თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტაციების ურთიერთშეჯერებისა და საკადასტრო აღწერის შედეგებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით განსაზღვრული ფართობების ჯამი აღემატება სარეგისტრაციო ბლოკში არსებულ ფართობს, რეგისტრაცია ხორციელდება სარეგისტრაციო ბლოკის ფარგლებში არსებული სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ფართობების პროპორციული შემცირებით.

ეს წესი არ ვრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც განკარგულია კანონით დადგენილი წესით ან შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით.

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლისათვის შესაბამისი ფუნქციების მინიჭება: მიწის პილოტური რეგისტრაციის ფარგლებში შესასრულებელი იქნება მთელი რიგი ადმინისტრაციული მოქმედებები პროცესის სწრაფად და შეუფერხებლად წარმართვის მიზნით. აღნიშნული ფუნქციები მიზანშეწონილია მიენიჭოს ადგილობრივ თვითმმართველობას.

სახელმწიფო პროექტის მიმდინარეობის პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი:

- გამოსცემს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის დამადასტურებელ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;
- გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს მიწის სარეგისტრაციო ბლოკის განსაზღვრის შესახებ;
- უფლებამოსილია დაამოწმოს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შედგენილ დოკუმენტებზე ხელმოწერების ნამდვილობა;
- ადასტურებს საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტს, როდესაც უფლების დამდგენ დოკუმენტში დაფიქსირებულია პირის მხოლოდ სახელი და გვარი სხვა მაიდენტიფიცირებელი რეკვიზიტების გარეშე ან/და უფლების

დამდგენ დოკუმენტში დაფიქსირებული პირის სახელი არ ემთხვევა პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებულ სახელს, გვარს და სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები კი ურთიერთშესაბამისია;

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა თავისი უფლებამოსილების განხორციელების დროს უნდა გამოიყენოს მხოლოდ სპეციალურად დადგენილი, ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განკუთვნილი ფორმები.

3. იდენტიფიცირებული პრობლემები და მათი გადაწყვეტის გზები

საჯარო რეესტრთან ერთობლივი მუშაობის შედეგად იდენტიფიცირებულ იქნა 14 პრობლემა, როგორც მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა პილოტური რეგისტრაციის ხელშემშლელი ძირითადი ფაქტორები. საჯარო რეესტრთან კონსულტაციების შედეგად შემუშავდა პრობლემების გადაჭრის ყველაზე ეფექტიანი გზები. მოცემული სამართლებრივი სტრატეგიის საფუძველზე შემუშავებული კანონმდებლობით (იხ. დანართი 1) მოხდება იდენტიფიცირებული პრობლემების გადაჭრის გზების სამართლებრივი რეგულირება.

პრობლემა 1: დოკუმენტებით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი აღემატება ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართობს

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობისა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული მიწის ფაქტობრივი მდებარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტით დადგენილი მიწის ფართობისა და საზღვრების საფუძველზე და მის შესაბამისად.

თუ საჯარო რეესტრის ერთიან ბაზაში, საჯარო რეესტრის ინსტრუქციისა და კანონმდებლობის შესაბამისად დარეგისტრირებული დაზუსტებული მიწის ნაკვეთების ფართობი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის რეალურ ფართობზე მეტია და მიწის მესაკუთრე ეთანხმება მიწის ფაქტობრივ მდგომარეობას, რასაც ადასტურებს საკადასტრო გეგმაზე ხელისმოწერით, საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი იქნება პროექტის ფარგლებში განახორციელოს შესაბამისი ცვლილება რეგისტრირებული საკადასტრო ნახაზისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მონაცემებში.

პრობლემა 2: საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი უფლების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე მეტია

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საკუთრების მოწმობის გაცემის შემთხვევაში, საკუთრება დარეგისტრირდება მთელ ფართზე რეგისტრაციის ზოგადი წესის მოთხოვნათა დაცვით, თუმცა თვითნებურად დაკავებულ ფართზე ამონაწერში დაფიქსირდება განკარგვის შეზღუდვა საფასურის გადახდამდე.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, კონკრეტულ სოფლებში პილოტური პროექტის მიმდინარეობის პროცესში, დაჩქარებული წესით მიიღებს გადაწყვეტილებას თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე დადგინდება საფასურის გადახდის ერთწლიანი ვადა.

მიწის ნაკვეთზე მოხდება ერთი ამონაწერის და საკადასტრო ნახაზის გაცემა, თუმცა თვითნებურად დაკავებულ ფართზე ამონაწერში დაფიქსირდება ვალდებულება (საფასურის გადახდის პირობით) და საკადასტრო ნახაზში განსხვავებულად აღინიშნება ვალდებულებით დატვირთული მიწის ნაწილი. საფასურის გადახდისთანავე, მესაკუთრეს ავტომატურად მოხსენება მიწის განკარგვაზე შეზღუდვა. მიწის ნაკვეთის განკარგვის შემთხვევაში საფასურის გადახდის ვალდებულება გადადის ახალ მესაკუთრეზე.

თუ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უარი განაცხადა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების მოწმობის გაცემაზე ან/და ფიზიკური პირი, რომელსაც თვითნებურად აქვს დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არ მოითხოვს დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებას, პირს საკუთრებად დაურეგისტრირდება სარეგისტრაციო დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობი იმ პრინციპით, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის დარჩენილი ნაკვეთი ვარგისი იქნება მისი ფუნქციური და დანიშნულების შესაბამისი გამოყენებისათვის.

ასევე, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია არა უმეტეს 15 (თხუთმეტი) პროცენტით, რეგისტრაცია იწარმოებს საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

პრობლემა 3: არსებობს დავა მომიჯნავე ნაკვეთებს შორის გამყოფი საზღვრის დადგენასთან დაკავშირებით

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

როდესაც საზღვრებზე შეუთანხმებლობა წარმოიშობა ორი მომიჯნავე ნაკვეთის ბენეფიციარებს/მესაკუთრეებს შორის, იგულისხმება რომ სადავო არის ნაკვეთებს შორის გამყოფი მომიჯნავე საზღვარი, ხოლო ამავე ნაკვეთების არა მომიჯნავე (გარე) საზღვრები დადგენილია. მოცემული ფაქტობრივი გარემოების შეფასების შედეგად და პროექტის ინტერესებიდან გამომდინარე, არსებობს პრობლემის გადაჭრის ორი ალტერნატიული გზა:

ალტერნატივა I[5]

იმ შემთხვევაში, თუ მომიჯნავე მეზობლები მედიაციის მექანიზმის ჩართვის შემდგომაც ვერ თანხმდებიან საზღვარზე, სახელმწიფოს მიზნებისათვის, მხარეთა თანხმობის საფუძველზე მოხდეს სადავო მიწაზე საკუთრების რეგისტრაცია თანასაკუთრების სახით. მესაკუთრეები ამონაწერში დაფიქსირდებიან თანამესაკუთრეებად. თუმცა მათი წილი განისაზღვრება შემდეგნაირად:

- თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტებით მოდავე მეზობლების ფართობი ნაკლებია ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ფართობთან, მათი პროცენტი საერთო საკუთრებაში შემცირდება თანაზომიერად და ისე დაფიქსირდება ამონაწერში;

- ხოლო თუ მეტია, ასევე იმოქმედებს ზემოაღნიშნული წესი, და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაწილიც განაწილდება მესაკუთრეებზე თანაზომიერად, რაც გამოიხატება ამონაწერში პროცენტის სახით (თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე გავრცელდება რეგისტრაციის შესაბამისი წესი).

- თუ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების ჯამს, მიწის ნაკვეთები მხარეთა თანხმობით დარეგისტრირდება ერთ საკადასტრო ერთეულად. ასეთ შემთხვევაში ამონაწერში აისახება ინფორმაცია სასაზღვრო მიჯნის დაუდგენლობის შესახებ, ხოლო მხარეთა შორის დავას წყვეტს სასამართლო საზიარო უფლების გაუქმებისათვის დადგენილი წესით.

ერთ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაციაზე მხარეთა თანხმობის არარსებობის შემთხვევაში, თითოეული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვა წარმოებს დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული საზღვრების გათვალისწინებით. ამგვარი წესით შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ საჭიროებს მუნიციპალიტეტის

[5] ასეთი ტიპის რეგულაცია შესაძლებელია გავრცელდეს მხოლოდ პილოტური პროექტის ფარგლებში

წარმომდგენლის დასტურს. ამ შემთხვევაში, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია წარმოადგენს საჯარო რეესტრის მიერ პირობითი განცხადებების რეგისტრაციის საფუძველს. ამგვარი წესით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრამდე. პრობლემის გადაჭრის სწორედ აღნიშნული გზა შეირჩა საჯარო რეესტრის მიერ, შესაბამისად იგი მოცემულია საკანონმდებლო ინიციატივაში.

ალტერნატივა II

უძრავი ქონება დარეგისტრირდება მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის/საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად არსებული ფართობით, ამონაწერი გაკეთდება თითოეულ მესაკუთრეზე ცალ-ცალკე, ხოლო საკადასტრო გეგმის მაგივრად გაიცემა საკადასტრო რუკა, სადაც დატანილი იქნება ორივე მომიჯნავე ნაკვეთი სადავო სასაზღვრო ზოლის ჩვენებით. სადავო სასაზღვრო ზოლის ფართობი იქნება დაშტრიხული, რაც მესამე პირებს მიაწვდის სრულ და უტყუარ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთთან არსებული სადავო ფართობის არსებობის, მისი ადგილმდებარეობისა და მისი მოცულობის შესახებ.

საკითხის ასეთ გადაწყვეტას პირველ ალტერნატივასთან შედარებით აქვს შემდეგი უპირატესობები:

- ასეთი რეგისტრაცია მხარეებს უტოვებს უფლებას (უფრო მეტი, აძლევს სტიმულს) დაარეგულირონ პრობლემა ურთიერთშეთანხმების ან სასამართლოს გზით და მიღწეული შედეგი ასახონ რეგისტრირებულ მონაცემებში;
- პირველი ალტერნატივისაგან განსხვავებით, აღნიშნულ შემთხვევაში, მონაცემები მართალია დაუზუსტებელი სახით, მაგრამ რეგისტრირებულია, რაც სახელმწიფოს აძლევს შესაძლებლობას დაგეგმოს და განახორციელოს აღნიშნულ მიწებზე სასოფლო-სამეურნეო პროგრამები ან სხვა სახელმწიფო პოლიტიკა.

პრობლემა 4: უფლების/საკუთრების დამდგენი დოკუმენტი ხარვეზიანია

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

დღესდღეობით, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით დაინტერესებული პირებისათვის ერთ-ერთ პრობლემას წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში ხარვეზის არსებობა. კერძოდ, ხშირია შემთხვევები, როდესაც, მაგალითად, უფლების დამდგენ დოკუმენტს აკლია რეკვიზიტები - გაცემის თარიღი ან/და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა/ბეჭედი. ზოგიერთ შემთხვევაში კი დოკუმენტი გაცემულია ვადის დარღვევით, მაგალითად, მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის გაცემის თარიღად ფიქსირდება კანონით განსაზღვრული ვადის შემდგომი პერიოდი, ასევე დოკუმენტი (მიღება-ჩაბარების აქტი), რომლის გაცემის თარიღი წინ უსწრებს დოკუმენტის გაცემის საფუძვლის თარიღს და სხვა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანების თანახმად, საკუთრების უფლების დასადასტურებლად მსგავსი დოკუმენტის წარდგენა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომში შეწყვეტის საფუძველია. შედეგად, დაინტერესებული პირები, რომლებიც ფლობენ ხარვეზიან დოკუმენტს, ვერ ახორციელებენ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

მსგავსი რეგულირება იწვევს დაინტერესებული პირების კანონიერი ინტერესების უსაფუძვლო შეზღუდვას და ამასთან არ მოდის თანხვედრაში კანონმდებლის მიერ არაერთ ნორმატიულ აქტში განცხადებულ მიზანთან მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისების თაობაზე. მსგავსი მიზანი დაედო საფუძვლად, მაგალითად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიღებას, ისევე როგორც „ქონების ლეგალიზების შესახებ” საქართველოს კანონს.

აღსანიშნავია, რომ „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც 2007 წლის 22 ივნისს იქნა მიღებული, ითვალისწინებს ხარვეზიანი დოკუმენტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ლეგალიზებას, როგორც აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის გზას. თუმცა ამ რეგულირების ხარვეზი იმაში მდგომარეობს, რომ ის ეხება მხოლოდ ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს და ითვალისწინებს ლეგალიზებას დაქვემდებარებული დოკუმენტების მხოლოდ ვიწრო ჩამონათვალს (მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი; მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა; მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული წიგნაკი; საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომელშიც გაცემის საფუძვლად მითითებულია ზემოთ ნახსენები დოკუმენტაცია), ამასთან, ქონების ლეგალიზებისათვის დაწესებული მაღალი გადასახადი - 1 კვ.მ ფართობზე 15 ლარი და საჯარო რეესტრის მომსახურებისთვის დაწესებული 500 ლარი, აღნიშნული ნორმის ფაქტობრივად გამოუყენებლობას განაპირობებს.

იმისთვის, რომ პროექტის ფარგლებში შეუფერხებლად განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია, მსგავსი შინაარსის ნორმა უნდა ამოქმედდეს არამხოლოდ თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრების ტერიტორიაზე, არამედ მთელი საქართველოს მასშტაბით.

გამომდინარე იქიდან, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტების წრე უფრო ფართოა, ვიდრე ზემოაღნიშნული ოთხი დოკუმენტი, სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაციის მაქსიმალურად, შეფერხებების გარეშე განხორციელებისთვის, აუცილებელია ჩამოთვლილი უფლების დამდგენ დოკუმენტთა წრე გაიზარდოს და სრულად მოიცვას პრეზიდენტის 2007 წლის N525-ე ბრძანებულებაში მითითებული დოკუმენტები, რათა არ

შეიზღუდოს მიწის ნაკვეთის მფლობელთა უფლებები თვითმმართველი თუ სხვა ორგანოების მიერ დაშვებული შეცდომის გამო.

მნიშვნელოვანია, პილოტური პროექტის ფარგლებში, ბენეფიციარები განთავისუფლებულნი იყვნენ ქონების ლეგალიზების საფასურის გადახდისაგან.

საკანონმდებლო ცვლილება უნდა ითვალისწინებდეს ხარვეზიანი დოკუმენტების ლეგალიზების კრიტერიუმებს, ასევე უნდა არსებობდეს სამართლებრივი სივრცე, რომელიც შესაბამის ორგანოს მისცემს საშუალებას, კონკრეტული შემთხვევებიდან გამომდინარე მიიღოს დოკუმენტის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილება. მნიშვნელოვანია, რომ მხარეებს ჰქონდეთ ქონების ლეგალიზების შესახებ შესაბამისი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ან/და სასამართლოში გასაჩივრების საშუალება. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 პრიმა მუხლი იძლევა გარკვეული რეკვიზიტების ჩამონათვალს თუ რა შემთხვევაში არ ჩაითვლება უფლების დამდგენი დოკუმენტი კანონდარღვევით შედგენილად. შესაძლებელია ამ ჩამონათვალის გაფართოებაც.

ასევე, გასათვალისწინებელია ისეთი შემთხვევა, როდესაც დაინტერესებული პირი ითხოვს ისეთი მიწის ნაკვეთის ლეგალიზებას, რომელზეც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. ასეთ დროს, როგორც „ქონების ლეგალიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 პრიმა მუხლის მე-8 ნაწილით უკვე არის მოწესრიგებული, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს მიწის ნაკვეთის ლეგალიზებაზე თანხმობის მიღების მიზნით. ამ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება. სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსაგან პასუხის მიღების შემდეგ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ასეთი ტიპის შემთხვევებზე უნდა შემუშავდეს მექანიზმი, რომელიც უზრუნველყოფს სახელმწიფოს/თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კერძო მესაკუთრისთვის გადაცემის პროცედურების გამარტივებას და მათ რეგისტრაციას გონივრულ ვადებში.

მომზადებულ საკანონმდებლო ინიციატივის პაკეტში საჯარო რეესტრის მიერ განისაზღვრა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძვლები. კერძოდ, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული დოკუმენტები:

- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის წელი, მიწის ნაკვეთის ფართობი, მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ ორი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი;
- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება ,,საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა

კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, თუ ის აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს;

- მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელსაც ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი;
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ;
- „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 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, თუ არ დგინდება განაწილების სიის სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცების ფაქტი.

პრობლემა 5: მიწის მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია (წასულია საზღვარგარეთ და სხვა) ან იგი გარდაცვლილია

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია ან იგი გარდაცვლილია და მისი უფლებამონაცვლეობა არ დასტურდება კანონით დადგენილი წესით, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება განკარგვის შეზღუდვით, რაც ძალაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების ვადით.

მემკვიდრეებს, დადგენილი წესით, სამკვიდროს მიღების შემდგომ, შესაძლებლობა მიეცემათ აღიარების გზით მოითხოვონ მიწის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

პრობლემა 6: პირი, რომელიც მიწას ფლობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე უარს აცხადებს საკუთრების რეგისტრაციის განაცხადის ხელმოწერაზე

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ სადავო არ არის ნაკვეთის საზღვრები ან/და ფართობი, აღნიშნული მიწა, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელის განაცხადის საფუძველზე დარეგისტრირდება

სახელმწიფოს საკუთრებაში განკარგვის ერთწლიანი შეზღუდვის ჩანაწერით. შეზღუდვის გრაფაში ჩაიწერება მიზეზი, და პირს მიეცემა ვადა (1 წელი) იმისათვის, რომ კვლავ გამოხატოს ნება უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციისთვის. ამ ვადის ამოწურვისთანავე ითვლება, რომ პირმა უარი განაცხადა თავის უფლებაზე და განკარგვის შეზღუდვა ავტომატურად იხსნება. ბენეფიციარს შეუძლია კანონით დადგენილ ვადაში სასამართლოში გაასაჩივროს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის განაცხადი უძრავი ქონების სახელმწიფოს შეზღუდულ საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუკი ბენეფიციარი არ გაასაჩივრებს გადაწყვეტილებას და არც 1 წლის განმავლობაში გამოხატავს ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციის სურვილს, მიწას მოეხნება განკარგვის შეზღუდვა.

პრობლემა 7: უფლების დამდგენი დოკუმენტით პირს გადაცემული აქვს რამდენიმე დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთი

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

მიუხედავად იმისა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში ხშირ შემთხვევაში აღნიშნულია გადაცემული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა, განსხვავებით მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტებისა (აქ მხოლოდ საერთო ფართობია მითითებული), ორივე შემთხვევაში, ბენეფიციარს საკუთრებაში დაურეგისტრირდება ის მიწის ნაკვეთი, რომლის იდენტიფიცირებასაც მოახდენს ზოგადი წესების შესაბამისად. აღნიშნული არ წაართმევს მას უფლებას მომავალში დააყენოს მოთხოვნა საკუთრებაში დაირეგისტრიროს დარჩენილი ფართობი, მისი ფაქტობრივი იდენტიფიცირების და ზოგადი წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების საფუძველზე.

პრობლემა 8: მიწის რეფორმის ბენეფიციარ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ვერ დგინდება კავშირი - მესაკუთრეს მიღებული მიწა განკარგული აქვს ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის არსებობს ფორმის გარეშე დადებული გარიგება (წერილობითი ან ზეპირი შეთანხმება) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობა/გაცვლა/ჩუქებაზე სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს პრობლემის გადაჭრის ორი ალტერნატივა:

ალტერნატივა I

მიწა დარეგისტრირდეს/დაზუსტდეს პირველად მესაკუთრეზე, რის შემდგომაც მხარეებმა თავიანთი შეხედულებისამებრ მოახდინონ შეთანხმების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევა.

<u>დადებითი მხარეები:</u>

- აღნიშნული გადაწყვეტილება არ მოითხოვს უძრავი ქონების განკარგვის მოქმედი კანონმდებლობისაგან განსხვავებული წესების დადგენას;
- თავიდან იქნება აცილებული მოსახლეობის მიერ, ფიქტიური გარიგებების დადების შესაძლებლობები (მაგ: მიწის ბენეფიციარს ერიცხება დავალიანება და პასუხისმგებლობის თავიდან აცილების მიზნით დებს ფიქტიურ გარიგებას მეზობელთან ნასყიდობის/ჩუქების შესახებ რათა მიწა არ დარეგისტრირდეს მის საკუთრებაში და არ დაექვემდებაროს განკარგვას).

<u>უარყოფითი მხარეები:</u>

- მიწის პირველად მესაკუთრეზე დარეგისტრირებისას, შესაძლებელია შეილახოს მოსარგებლის - ფაქტობრივი მესაკუთრეების უფლებები (პირველადი მესაკუთრის ვალდებულებების გამო მოხდეს მიწის განკარგვა, რაც ფაქტობრივ მესაკუთრეს წაართმევს მიწის საკუთრებაში დარეგისტრირების შესაძლებლობას);
- პირველადი მესაკუთრის მიერ შესაძლოა ვერ მოხდეს ზოგადი წესებით განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილება (მიწის იდენტიფიცირება, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ ფაქტობრივი მფლობელობის ფაქტის დადასტურება და ა.შ) რაც გამოიწვევს როგორც პირველადი მესაკუთრისთვის, ისე ფაქტობრივი მესაკუთრისათვის მიწაზე საკუთრების მოპოვების უფლების დაკარგვას.

ალტერნატივა II

ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, მიწა დარეგისტრირდეს მოსარგებლეზე, როგორც ფაქტობრივ მესაკუთრეზე. აღნიშნული მიდგომა გათვალისწინებულია კანონპროექტში.

თუ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის არსებობს ფორმის დაუცველად დადებული წერილობითი ან ზეპირი გარიგება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის/გაცვლის/ჩუქების შესახებ, აღნიშნული გარიგების არსებობა დადგინდება წერილობითი შეთანხმებით, რომელზეც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დადასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ან ნოტარიუსის მიერ. აღნიშნული შეთანხმება, მიწის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად იქნება საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

გამონაკლისი იქნება შემთხვევა, როდესაც სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე ფიზიკური პირი რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. აღნიშნულ შემთხვევაში, წერილობითი შეთანხმება სარეგისტრაციო დოკუმენტთან ერთად მიჩნეულ იქნება უძრავ ნივთზე მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად, ხოლო მოსარგებლის საკუთრების უფლების

რეგისტრაციასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

<u>დადებითი მხარეები:</u>

- დაცული იქნება მოსარგებლის - ფაქტობრივი მესაკუთრეების უფლებები;
- ფიქტიური გარიგებების დადებას აზრი ეკარგება.

<u>უარყოფითი მხარე:</u>

- აღნიშნული გადაწყვეტილება მოითხოვს უძრავი ქონების განკარგვის მოქმედი კანონმდებლობისაგან განსხვავებული წესების დადგენას;

პრობლემა 9: უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთები ზედდებაში მოდის ახალ აზომვებთან

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე, განხორციელებული ახალი აზომვითი სამუშაოები უნდა ჩაითვალოს კადასტრის დაზუსტების მიზნით განხორციელებულ ცვლილებად და არსებული რეგისტრაციები გეოდეზიის კუთხით უნდა მოვიდეს მათთან შესაბამისობაში. აზომვების წარმოების პროცესში გამოყენებული იქნება CORS–ის პროგრამა, რაც უზრუნველყოფს კოორდინატთა ცდომილების მინიმუმამდე დაყვანას და საზღვრები შეთანხმებული იქნება მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეებთან. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ აქამდე არსებული საკადასტრო ბაზები გამოყენებულ იქნეს როგორც მიწის ნაკვეთზე დამხმარე საინფორმაციო საშუალება.

უპირატესობა არ უნდა მიენიჭოს რეგისტრაციის არსებობას წლების მიხედვით (2004-მდე; 2006-მდე და 2006-ის შემდეგ). მნიშვნელოვანია ის, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა არა საკადასტრო მონაცემებით, არამედ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე და არ აქვს მნიშვნელობა რომელ წელს იქნა უძრავი ქონება საკუთრებაში რეგისტრირებული. გარდა ამისა, მესაკუთრეებს დღევანდელი კანონმდებლობით არ გააჩნიათ ვალდებულება მოახდინონ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწების ხელახალი რეგისტრაცია ახალ კოორდინატთა სისტემაში.

ამ კუთხით საყურადღებოა 2013 წლის 28 თებერვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება (Nბს-367-363(კ-12)), სადაც სასამართლომ გააკეთა შემდეგი განმარტება:

“...მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს

იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით.

სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა...

...საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა.”

აღნიშნული პრობლემის გადასაწყვეტად საჯარო რეესტრს კანონით უნდა მიეცეს შემდეგი უფლებამოსილება:

- თუ საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოდის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან - საჯარო რეესტრმა აღნიშნულის შესახებ უნდა აცნობოს შესაბამის სახელმწიფო სტრუქტურას და დაელოდოს შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას, რომელიც უფლებამოსილმა ორგანომ უნდა განახორციელოს დაჩქარებული წესით;

- თუ აშკარად იკვეთება, რომ ბლოკში რეგისტრაციების განხორციელებისას შეუძლებელია მოქმედი კანონმდებლობით და საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესაბამისად დარეგისტრირებული მიწის საკადასტრო ნახაზის იმავე სახით შენარჩუნება ფაქტობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი უნდა იყოს განახორციელოს კონფიგურაციის ცვლილება პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აზომვების შესაბამისად, ყოველგვარი დამატებითი განაცხადის გარეშე.

- დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება და ცვლილების რეგისტრაცია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საჯარო რეესტრმა უნდა განახორციელოს საკუთარი ინიციატივით.

- საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი უნდა იყოს საკუთარი ინიციატივით განახორციელოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ცვლილება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდება რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის რეალურ ადგილმდებარეობასთან.

პრობლემა 10: შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ხოლო მიწის მესაკუთრეა სახელმწიფო. ამგვარი რეგისტრაციები განპირობებულია არასრულყოფილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით, კერძოდ სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, ხოლო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში აღნიშვნა საერთოდ არ არის

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ შენობა-ნაგებობა, რომელიც უფლების დამდგენი დოკუმენტის თანახმად ფიზიკური ან/და იურიდიული პირის საკუთრებაა და ის არ წარმოადგენს მსუბუქ კონსტრუქციას ან/და დროებით ნაგებობას და მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს შენობის მიერ (კონტურზე) დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე უნდა გავრცელდეს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გავრცელდება ყველა შემთხვევაზე სადაც იარსებებს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტს, ხოლო მიწის ნაკვეთის გრაფა თავისუფალია.

აღნიშნული წესი არ გავრცელდება დროებითი ხასიათისა ნაგებობაზე ან/და მსუბუქ კონსტრუქციაზე, რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან და იჯარა/აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართულ შენობა-ნაგებობაზე.

პრობლემა 11: უფლების დამდგენი დოკუმენტის შესაბამისად (მიწის გარეშე) ფიზიკური ან იურიდიული პირის სახელზე პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის კონფიგურაცია პროექტის განხორციელების მომენტისათვის შეცვლილია (განხორციელებულია მიშენება) ხოლო მიწის მესაკუთრეა სახელმწიფო

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

თუ პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აზომვითი სამუშაოებით დადგინდება, რომ პრივატიზებული შენობა ნაგებობის გარე პერიმეტრი და კონფიგურაცია შეცვლილია და არ შეესაბამება საპრივატიზაციო დოკუმენტაციას ან/და საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცულ მონაცემებს (საინვენტარიზაციო გეგმას) და სახელმწიფო პროექტის განხორციელების ფარგლებში შენობის მესაკუთრის მიერ ვერ იქნება წარმოდგენილი შესაბამისი ცვლილების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მიშენების განხორციელების ნებართვა ან/და შენობის რეკონსტრუქციის ნებართვა) - შენობა-ნაგებობა მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად არსებული მდგომარეობით დაექვემდებარება სამართლებრივ

რეგისტრაციას თუ აღნიშნული ცვლილებით შენობა-ნაგებობის მოშენების ფართობი არ იზრდება 10%-ზე მეტით.

თუ პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აზომვითი სამუშაოებით დადგინდება, რომ შენობა-ნაგებობის კონფიგურაცია და მოშენების ფართობი საპრივატიზაციო დოკუმენტაციას ან/და საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივში დაცულ დოკუმენტაციას არ შეესაბამება 10%-ზე მეტი, ამ შემთხვევაში არსებობს პრობლემის გადაჭრის სამი ალტერნატივა:

ალტერნატივა I

შენობა-ნაგებობა რეგისტრირდება არსებული მდგომარეობით მის მიერ დაკავებულ მიწის ფართთან ერთად სახელმწიფოსთან თანასაკუთრებაში. საპრივატიზაციო დოკუმენტში დაფიქსირებული ფართობი დარეგისტრირდება ფიზიკურ/იურიდიულ პირის სახელზე, ხოლო დარჩენილი ფართობი აღირიცხება სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით.

ალტერნატივა II

შენობა-ნაგებობა რეგისტრირდება საპრივატიზაციო ან/და შესაბამის არქივში დაცული მონაცემების შესაბამისად, უკანონო მიშენებებისა და უკანონოდ არსებული შენობების ან/და მისი ნაწილის მიერ დაკავებული მიწის ფართობის გარეშე.

ალტერნატივა III

პრივატიზაციას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს მიეცეთ უფლება პირდაპირი წესით შეიძინონ სახელმწიფოსაგან მათ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის მოსაზღვრე მიწის ფართობი, რომელზეც ამ შენობის ნაწილია განლაგებული (მიშენება).

პრობლემა 12: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობთან შეუსაბამოა

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

იმ შემთხვევაში, როდესაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო სამუშაოებით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთის რეალური ფართობი მეტი ან ნაკლებია უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულ ან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართზე, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების ფარგლებში მათ მიმართ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის კანონპროექტით დადგენილი პრინციპები.

პრობლემა 13: მრავალერთეულიან საცხოვრებელ ობიექტებს ძირითადად არ გააჩნიათ ობიექტზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები, რაც ამ შენობებისათვის კოეფიციენტის შესაბამისად მიკუთვნებული ფართობის რეგისტრაციის შემაფერხებელ გარემოებას წარმოადგენს

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

რადგან მრავალერთეულიან საცხოვრებელ ობიექტებს რაიონებში მასიურად არ გააჩნიათ ობიექტზე მიწის ნაკვეთის მიმაგრების წითელი ხაზები, რაც თავის მხრივ შეაფერხებს სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესს, რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული სააღრიცხვო ბარათის, საინვენტარიზაციო გეგმისა და პროექტის ფარგლებში განხორციელებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე.

პრობლემა 14: მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა–ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე

გადაჭრის სავარაუდო გზა:

ამ შენობა–ნაგებობაზე უნდა გავრცელდეს მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. მიწა და მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს სხვადასხვა უფლების ობიექტი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის თავისებურებები და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაჭრის გზები

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, საქართველოში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა დასრულდა 1999 წლის 1 თებერვალს, რა დროშიც უნდა მომხდარიყო გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე შესაბამისი დოკუმენტაციის გაფორმება.

გამონაკლისს წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა, სადაც მიწის რეფორმა არასრულყოფილად განხორციელდა, რის შედეგადაც ,,სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონში 2004 წლის 26 ნოემბერს განხორციელდა ცვლილებები და კანონის 22-ე მუხლით განისაზღვრა: ,,აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ

გადაცემიათ, მიწის ნაკვეთები კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცეთ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.“

ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ცხადია, რომ მიწის რეფორმა აჭარის რეგიონში 1999 წელს არ დასრულებულა. აღნიშნულზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატამაც იმსჯელა და 2009 წლის 11 მარტის Nბს-1014-978(კ-08) განჩინებით დაადგინა, რომ მიწის რეფორმა ამ რეგიონში 1999 წელს არ დამთავრებულა და იგი 1999 წლიდან კვლავ გრძელდებოდა.

აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოსახლეობისათვის გადაცემის ერთ-ერთ მტკიცებულებად გვხვდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერები, რომლებიც თარიღდება 1986-1996, 1996-2001 და 2001-2006 წლებით. 1986-1996 წლების საკომლო ჩანაწერებით მტკიცდება საკარმიდამო ნაკვეთების სოფლის მოსახლეობისათვის გადაცემის ფაქტები, რომლებიც დაახლოებით 2500 კვ.მ ფართობს წარმოადგენდა. 1999 წლიდან, სახელმწიფომ გამოყო სასოფლო-სამეურნეო მიწები, რომელიც მიწის სარეფორმო ფონდში ჩაირიცხა. მიწის რეფორმით დადგენილი ნორმის ფარგლებში მიწები გადაეცა სოფლად მაცხოვრებელ კომლებს. კომლების რაოდენობა დადგინდა 1999 წლის მდგომარეობით და მათ მიწის ნაკვეთები დამატებით შეევსოთ დადგენილ ნორმამდე, ან გადაეცათ ნორმის ფარგლებში. 2003 წლიდან თარიღდება გამგეობების გადაწყვეტილებით მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის ფაქტები. აღნიშნული მიწები წარმოადგენდა რეფორმის ჩატარების შემდგომ დარჩენილი სარეფორმო ფონდის მიწებს, რომლის გადაცემაც კომლებზე გამგეობების მიერ მესამე ეტაპზე განხორციელდა. მიწის კომლებისათვის გადაცემის/შევსების გადაწყვეტილებებში მითითებულია, რომ მოხდა მათთვის გადაცემული საკარმიდამო მიწის შევსება დამატებით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით. თუმცა რეალურად, გადაცემული მიწები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებია, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში, საცხოვრებელი სახლებიდან (საკარმიდამო ნაკვეთებიდან) მოშორებით მდებარეობს.

სარეფორმო მიწის ნაკვეთები კომლებს გადაეცათ/შეევსოთ სოფლებში შექმნილი საერთო კრებების გადაწყვეტილებით. სხვადასხვა მუნიციპალიტეტში სოფლის საერთო კრებებს სხვადასხვა სახელწოდება ჰქონდათ, თუმცა მათი ფუნქციები, მიზნები და უფლება-მოვალეობები ანალოგიური იყო. სარეფორმო მიწების სოფლის მოსახლეობაზე განაწილება მუნიციპალიტეტების მიხედვით, განხორციელდა როგორც ,,სოფლის საერთო კრების“ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით, ასევე ,,სარეფორმო კომისიის სხდომის“, ,,კოოპერაციული სასოფლო სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრების“, ,,მეკომურთა კრების“ და ,,კოოპერაციული სასოფლო სამეურნეო საწარმოს სხდომის“ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 პუნქტის ,,გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა „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. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, ,,სოფლის საერთო კრების", ,,სარეფორმო კომისიის სხდომის" და ,,მეკომურთა კრების საერთო კრების" მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა.

ასევე, საჯარო რეესტრის მოქმედი ინსტრუქციის თანახმად, ზემოაღნიშნული კრების ოქმებს სამართლებრივი ძალა ენიჭება და რეგისტრაციის საფუძვლად ითვლება, თუ კრებას ესწრებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების ან მიწის მართვის წარმომადგენელი და ამავდროულად დამტკიცებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების ბეჭდით და ხელმოწერით. ამასთან, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად განიხილება იმგვარი კრების ოქმები, როცა კრებას არ ესწრებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ან მიწის მართვის წარმომადგენელი, მაგრამ შემდეგ არის დამტკიცებული ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების ბეჭდით და ხელმოწერით. აღნიშნული გადაწყვეტილებები ინახება გამგეობებში და ხშირ შემთხვევაში, ხარვეზების გამო, შესაძლებელია საჭირო გახდეს მათი ლეგალიზება საჯარო რეესტრის მიერ.

მნიშვნელოვანია, რომ გამოვარჩიოთ ხულოს მუნიციპალიტეტი, სადაც სარეფორმო მიწები, სოფლის მოსახლეობას გადაეცა ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების საერთო კრების" გადაწყვეტილების საფუძველზე. ხულოს მუნიციპალიტეტში მცხოვრებ მოსახლეობას სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ გააჩნიათ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, 2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული), ,,სადავო საკითხის გადაუწყვეტად" ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება (აღნიშნულით, პირს მიწა დაურეგისტრირდა საკუთრებაში ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების საერთო კრების" მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე) და დაავალა საჯარო რეესტრს ,,საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად" მიეღო გადაწყვეტილება. სასამართლომ, ზემოაღნიშნული კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად არ მიიჩნია, რადგან ეს დოკუმენტი არ შედის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალში. იმის გათვალისწინებით, რომ ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები" კერძო სამართლებრივ სუბიექტებს წარმოადგენდნენ, სასამართლომ ეჭვქვეშ დააყენა ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების საერთო კრების" მიერ სახელმწიფო მიწის განკარგვის უფლებამოსილების საკითხი. სასამართლოს განმარტებით: ,,დამატებით გამოკვლევასა და შეფასებას საჭიროებდა რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულ

დოკუმენტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის განმკარგავი ორგანოს უფლებამოსილების საკითხი. კერძოდ, ის გარემოება, იყო თუ არა სოფელ დიოკნისის კოოპერაციული სასოფლო სამეურნეო საწარმო უფლებამოსილი განეკარგა სახელმწიფოს კუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და ამ საწარმოს 1998 წლის 02 სექტემბრის კრების ოქმის N3 დადგენილება წარმოადგენდა თუ არა უფლება დამდგენ დოკუმენტს, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად გამოდგებოდა".

აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, საჯარო რეესტრმა მიიღო გადაწყვეტილება შეეცვალა დამკვიდრებული პრაქტიკა (გადაწყვეტილების მიღებამდე, რეგისტრაციები ხორციელდებოდა ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების საერთო კრების" მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე). დღეის მდგომარეობით, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს კრების ოქმი, მიწის ნაკვეთის განაწილებასთან დაკავშირებით, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. იგივე მიდგომა ვრცელდება „კოოპერაციული სასოფლო სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრების" მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზეც. მოცემულმა მდგომარეობამ ხულოს მუნიციპალიტეტში საკუთრების რეგისტრაციები საგრძნობლად შეაფერხა, და მოსახლეობა გამოუვალ მდგომარეობაში დატოვა.

ცხადია, , რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მაშინდელმა ხელმძღვანელობამ დაავალა ,,კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებს" სახელმწიფო მიწების განაწილება. მაგალითად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1997 წლის 17 სექტემბრის N174 დადგენილების საფუძველზე ხულოს რაიონის „კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს" სახელმწიფო მიწის ფონდიდან სარეფორმო ფონდში ჩაერიცხა გარკვეული მიწის ფართობი, შემდგომი განაწილებისათვის. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის ფაქტი, რომ „კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების საერთო კრების" ოქმების მიმართ მოქალაქეებს წარმოეშვათ კანონიერი ნდობა და ისინი ამ ნდობის საფუძველზე, ფლობენ და ამუშავებენ „სახელმწიფოს" მიერ მათთვის გამოყოფილ სარეფორმო მიწებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ №ბს-406-395(3კ-13) საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, როცა დაინტერესებულმა მხარემ აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედება, მისი ნდობა ამ ადმინისტრაციული აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი და აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. ამგვარი აქტის ბათილად ცნობას კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ აქტის არსებობით სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების დარღვევის შემთხვევაში.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ხულოში მოსახლეობა უკვე წლებია ამუშავებს მიწას და იხდის შესაბამის გადასახადს ნიშნავს იმას, რომ მათ განხორციელებული აქვთ იურიდიული ძალის მქონე მოქმედებები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზემოთხსენებული გარემოებები გათვალისწინებულ იქნა კანონის პროექტში, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება.

დანართი 1

საქართველოს კანონი
მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

მუხლი 2. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ:

ა) მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად განხორციელება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

ბ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

გ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო ინფორმაციის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

დ) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

1. ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **სახელმწიფო პროექტი** - საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ერთეულებში სისტემურ რეგისტრაციასთან

დაკავშირებით შესასრულებელი საჯარო მმართველობითი ღონისძიებების ერთობლიობა;

ბ) **სისტემური რეგისტრაცია** – საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ერთეულებში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია;

გ) **სპორადული რეგისტრაცია** - საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ერთეულებში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების ან სხვა უფლების, ასევე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად;

ბ) **მიწის ნაკვეთი** – სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე;

გ) **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი** – საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი;

დ) **არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი** - მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების;

ე) **საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი** - პირი, რომელსაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოშობილი აქვს საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე;

ვ) **მართლზომიერი მფლობელი** – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოშობილი აქვს მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე;

ზ) **მოსარგებლე** – ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე ფიზკურ პირთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე;

თ) **მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი** – ამ კანონის მიზნებისთვის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი;

ი) **საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი** - ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, სათანადო წესით შედგენილი

გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

კ) **მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი** - 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 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“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი;

ლ) **მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი** - მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

მ) **სარეგისტრაციო ბლოკი** – მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთების ერთობლიობა;

ნ) **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი;

ო) **მყარი სასაზღვრო მიჯნა** - ღობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა;

პ) **მედიაცია** - ამ კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება;

ჟ) **მედიატორი** - პირი, რომელიც აკმაყოფილებს ამ კანონის მე-19 მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და წარმართავს მოდავე მხარეთა შორის მოლაპარაკების პროცესს.

2. ამ კანონში გამოყენებული სხვა ტერმინები და ცნებები განიმარტება ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და სხვა ნორმატიული აქტებით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

მუხლი 4. მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილება

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში - ,,სააგენტო“), მოქმედი კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებების გარდა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით ახორციელებს:

ა) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას;

ბ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერასა და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას;

გ) საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში;

დ) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი და ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანას;

ე) ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

2. ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით სააგენტო დებს ხელშეკრულებებს ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან.

თავი II

სისტემური რეგისტრაციის წესი

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ზოგადი წესი

1. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სისტემური რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

2. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა რეგისტრაციის დამატებითი პირობები განისაზღვრება ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად.

3. საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული ადმინისტრაციული ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი

წესით.

მუხლი 6. საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის ზოგადი წესი

1. დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილების რეგისტრაციას, ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, სააგენტო ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით.

2. სააგენტო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით განახორციელოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ცვლილება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდება რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ ადგილმდებარეობასთან.

მუხლი 7. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

1. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

2. თუ მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია ან იგი გარდაცვლილია და მისი უფლებამონაცვლეობა არ დასტურდება კანონით დადგენილი წესით, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება განკარგვის შეზღუდვით, რომელიც ძალაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების ვადით.

3. თუ მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე უარს აცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირდება 1 (ერთი) წლიანი განკარგვის შეზღუდვით.

4. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ვადაში, მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირდება განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის გარეშე.

მუხლი 8. სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

1. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე ფიზიკურ პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული

გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზეც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დადასტურდეს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ან ნოტარიუსის მიერ.

2. ამ მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენს საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

3. თუ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე ფიზიკური პირი რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, წერილობითი შეთანხმება სარეგისტრაციო დოკუმენტთან ერთად მიიჩნევა უძრავ ნივთზე ამ პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად, ხოლო

მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 9. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

1. თუ საკადასტრო აღწერისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერშეჯერების შედეგად დგინდება, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, სააგენტო უფლებამოსილია საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, დაინტერესებული პირის თანხმობით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, გადაუგზავნოს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას (შემდგომში - „კომისია“).

2. კომისია განცხადებისა და დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

3. დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, კომისია ვალდებულია საკუთრების უფლების მოწმობა გასცეს აღიარების საფასურის გადახდამდე. ასეთ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების მოწმობაში კეთდება აღნიშვნა საფასურის გადახდის ვალდებულების არსებობის შესახებ.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირი ვალდებულია საკუთრების უფლების აღიარების საფასური გადაიხადოს საკუთრების მოწმობის გაცემიდან 1 წლის ვადაში. მიწის ნაკვეთის განკარგვის შემთხვევაში საფასურის გადახდის ვალდებულება გადადის ახალ მესაკუთრეზე.

მუხლი 10. რეგისტრაციის წესი სასაზღვრო მიჯნაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში

1. მიწის ნაკვეთების სასაზღვრო მიჯნაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების ჯამს, მიწის ნაკვეთები მხარეთა თანხმობით რეგისტრირდება ერთ საკადასტრო ერთეულად. ასეთ შემთხვევაში ამონაწერში აისახება ინფორმაცია სასაზღვრო მიჯნის დაუდგენლობის შესახებ, ხოლო მხარეთა შორის დავას წყვეტს სასამართლო (არბიტრაჟი), საზიარო უფლების გაუქმებისათვის დადგენილი წესით.

2. ერთ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაციაზე მხარეთა თანხმობის არ არსებობის შემთხვევაში, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო აგეგმვა ხორციელდება დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული საზღვრების გათვალისწინებით. ამგვარი წესით შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები არ საჭიროებს მუნიციპალიტეტის წარმომდგენლის დასტურს.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია წარმოადგენს სააგენტოს მიერ პირობითი განცხადებების რეგისტრაციის საფუძველს. ამგავრი წესით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრამდე და მასზე არ ვრცელდება ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით განსაზღვრული უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის წესი.

მუხლი 11. რეგისტრაციის განსაკუთრებული პირობები

1. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლების დამდგენი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების ურთიერთშეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით განსაზღვრული ფართობების ჯამი აღემატება სარეგისტრაციო ბლოკის ფართობს, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების პროპორციული შემცირებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული წესი ასევე ვრცელდება მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შედეგად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული წესი არ ვრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც საკუთრების უფლება სასყიდლიანი გარიგების საფუძველზე გადასულია ახალ მესაკუთრეზე, ან შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით.

4. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია არა უმეტეს 15 (თხუთმეტი) პროცენტით, რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

1. საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

2. თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

3. თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების ურთიერთშეჯერებით დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი ან/და კონფიგურაცია შეცვლილია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არ აღემატება სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული ფართობის 10 (ათი) პროცენტს.

მუხლი 13. რეგისტრაციის წესი არასრულყოფილი ან შეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობისას

1. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საქართველოს მოქალაქისა და საქართველოში მცხოვრები უცხოელის იდენტიფიცირებისა და პირადობის დადასტურების მიზნით გამოიყენება სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონული მონაცემთა ბაზა, როგორც პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2. თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელის ან/და გვარის შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – უზუსტობა ასოებში, სახელი კნინობით–ალერსობით ფორმაში, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების (პირადი

ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი და სხვა) შესაბამისობის შემთხვევაში, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად. პირის სახელის ან/და გვარის სხვაგვარი ურთიერთშეუსაბამობისას, რეგისტრაცია წარმოებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად.

თავი III

საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების შესრულება

მუხლი 14. მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენისა და საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების შესრულების წესი

1. საკადასტრო აგეგმვითი სამუშაოების დაწყების საფუძველია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მითითებით.

2. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და კონფიგურაცია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) დასტურდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ.

3. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

4. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადასტურებაზე უარის თქმის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას ადგენს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით.

5. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შესაძლებელია როგორც ცალკეული მიწის ნაკვეთის, ისე სარეგისტრაციო ბლოკში შემავალი ნაკვეთების ან მათი ნაწილის ფაქტობრივი მდებარეობის ერთობლივად დადგენა.

4. სარეგისტრაციო ბლოკში შემავალი მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობის ერთობლივად დადგენა წარმოებს სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმაზე მესაკუთრეთა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა ხელმოწერით.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენის წესი არ ვრცელდება, თუ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა უტყუარად დგინდება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

6. საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების შესრულების წესი განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

მუხლი 15. საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენა

1. საკადასტრო აღწერის შედეგად შედგენილი საკადასტრო რუკა მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა და მოსარგებლეთა მონაცემების მითითებით საჯარო გაცნობისათვის არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადით ქვეყნდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ადმინისტრაციულ შენობაში თვალსაჩინო ადგილსა და სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge).

2. დაინტერესებულ პირთა მოთხოვნით საკადასტრო აღწერის შედეგები ექვემდებარება გადამოწმებასა და მათში შესაძლოა შეტანილ იქნას ცვლილებები.

3. საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანის წესი განისაზღვრება იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

თავი IV

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი

მუხლი 16. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილება

1. სახელმწიფო პროექტის მიმდინარეობის პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი:

ა) ამ კანონის შესაბამისად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს;

გ) ამოწმებს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შედგენილ დოკუმენტებზე ხელმოწერების ნამდვილობას;

დ) ადასტურებს საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტს, როდესაც უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულია პირის მხოლოდ სახელი ან გვარი სხვა

მაიდენტიფიცირებელი რეკვიზიტების გარეშე ან უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული პირის სახელი ან/და გვარი არ შეესაბამება პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებულ სახელს, გვარს, თუ სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები ურთიერთშესაბამისია;

ე) ამ კანონით გათვალისწინებული საფუძვლების არსებობისას სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მონაწილეობით;

ვ) ახორციელებს ამ კანონით და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებას.

2. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას იყენებს ადმინისტრაციული წარმოებისთვის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებულ ფორმებს.

3. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შედგენილ დოკუმენტებზე ხელმოწერების დამოწმების წესი განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის სამართლებრივი აქტით.

თავი V
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზება

მუხლი 17. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძვლები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული დოკუმენტები კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება:

ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის წელი, მიწის ნაკვეთის ფართობი, მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ ორი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი;

ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება ,,საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, თუ ის აკმაყოფილებს ამ მუხლის ,,ა“ პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს;

გ) მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მებაღის წიგნაკი, რომელსაც ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი;

დ) აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართვლობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ;

ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 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, თუ არ დგინდება განაწილების სიის სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცების ფაქტი.

თავი VI

დავების განხილვის ალტერნატიული საშუალება

(მედიაცია)

მუხლი 18. მედიაციის ზოგადი წესი

1. მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი დავის გადაწყვეტის მიზნით სავალდებულო წესით რთავს მედიატორს, რომელიც მხარეებს აცნობს მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს შეხვედრის დროსა და ადგილს.

2. მედიაციის პროცესი სრულდება დავის იდენტიფიცირებიდან არაუგვიანეს 3 კვირის ვადაში. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაცია წარმოებს ამ კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხარეებს არ უზღუდავს უფლებას მიმართონ მედიაციას დავის გადაწყვეტის მიზნით.

4. დავის სპეციფიკისა და სირთულის გათვალისწინებით, მედიატორი შეიძლება იყოს როგორც ერთი, ასევე რამდენიმე პირი.

მუხლი 19. მედიატორის შერჩევის წესი

1. მედიაციის პროცესს წარმართავს სპეციალური ცოდნის მქონე სერთიფიცირებული პირი.

2. მედიატორს/მედიატორებს მხარეები ირჩევენ წინასწარ დადგენილი მედიატორთა სიიდან, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, მედიატორს/მედიატორებს ირჩევს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი.

3. მედიატორად შეირჩევა ნეიტრალური და მიუკერძოებელი პირი, რომელიც ვალდებულია წინასწარ განაცხადოს ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

მუხლი 21. მედიაციის პროცესი

1. მედიაციის სხდომა იმართება მედიაციისათვის წინასწარ განსაზღვრულ, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ადგილას.

2. მედიაციის პროცესი კონფიდენციალურია. დაუშვებელია მედიატორისაგან ახსნა-განმარტების მიღება იმ გარემოებათა შესახებ, რომლებიც მას მხარეებმა გაანდეს მედიაციის პროცესში, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მხარე თავად განაცხადებს თანხმობას ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ.

3. მხარეთა შორის მოლაპარაკების ხელშეწყობისა და საერთო ინტერესების გამოკვეთის მიზნით, მედიატორი მართავს როგორც ინდივიდუალურ, ასევე მხარეთა ერთობლივ შეხვედრებს

4. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში, მხარეთა შორის ფორმდება მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები და მედიატორი ადასტურებს ხელმოწერით.

5. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, მედიატორი ადგენს ოქმს, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები ან/და მედიატორი.

6. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული შეთანხმება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

თავი VII

მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების წესი

მუხლი 22. სარეგისტრაციო წარმოებაში დაინტერესებული პირების ჩართვის წესი

1. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობას სააგენტო უზრუნველყოფს ადგილობრივი თვითმმართველობის

ორგანოს ადმინისტრაციულ შენობაში თვალსაჩინო ადგილსა და სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge) საჯარო შეტყობინების გამოქვეყნებით.

2. შეტყობინებაში მიეთითება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების დამუშავების შედეგად დადგენილი ინფორმაცია დაინტერესებული პირების შესახებ, სახელმწიფო პროექტის მოქმედების არეალი და აგეგმვითი სამუშაოების დაწყებისა და დასრულების თარიღი. შეტყობინება უნდა გამოქვეყნდეს საკადასტრო აგეგმვითი სამუშაოების დაწყებამდე არა უგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღით ადრე.

მუხლი 23. სააგენტოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი

1. სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები გამოიცემა და საჩივრდება ,,საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

2. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრების შემთხვევაში, მისი მოქმედება ჩერდება გასაჩივრებული აქტის მოქმედების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, რომელიც მიიღება დაინტერესებული პირის განცხადებისა და სარჩელის წარმოებაში მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

3. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მოქმედების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება გამოიცემა მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით და ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე.

4. რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილება საჩივრდება ამ გადაწყვეტილბის საფუძველთან ერთად.

თავი VIII

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 22. ამ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებული გარდამავალი დებულებები

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით განსაზღვრული რეგულირება ვრცელდება ასევე იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც საცხოვრებელი სახლებია განლაგებული.

2. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელებული სამუშაოების შედეგად, არ დადგინდა მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლების არსებობა, რეგისტრირდება სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ამ კანონის და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე,

სახელმწიფოს/მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის გარეშე.

2. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებისა და საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 29 იანვრის N231 დადგენილების საფუძველზე შედგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული საკადასტრო მონაცემები ამ კანონის მიზნებისათვის შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს როგორც მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია, რომელიც ექვემდებარება შემდგომ ცვლილებას/დაზუსტებას ან გაუქმებას.

3. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემების, დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე დააზუსტოს, ცვლილება განახორციელოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებისა და საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 29 იანვრის N231 დადგენილების საფუძველზე რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები;

4. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ჩატარებული სამუშაოები (დოკუმენტაციის მოძიება და სისტემატიზაცია, საკადასტრო აღწერა, მედიაცია და სხვა) სრულდება უსასყიდლოდ და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მასში ცვლილების რეგისტრაცია წარმოებს სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე.

მუხლი 23. ამ კანონის საფუძველზე მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები

1. საქართველოს მთავრობამ ამ კანონის ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში შესაბამისი სამართლებრივი აქტით განსაზღვროს ადმინისტრაციული ერთეულ(ებ)ი, რომელშიც განხორციელდება სახელმწიფო პროექტი;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტრომ ამ კანონის ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს:

ა) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა რეგისტრაციის, საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების შესრულების, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანის დამატებითი წესის დამტკიცება;

ბ) მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შედგენილ დოკუმენტებზე ხელმოწერების დამოწმებისა და ადმინისტრაციული წარმოებისთვის აუცილებელი დოკუმენტების ფორმების დამტკიცება.

მუხლი 24. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

დანართი 2

მედიაციის მოკლე სახელმძღვანელო

რა არის მედიაცია

მედიაცია ეს არის მოლაპარაკების პროცესის ხელშეწყობა. კერძოდ ეს არის პროცესი, რომლის ფარგლებშიც მოდავე მხარეები მესამე ნეიტრალური პირის, მედიატორის დახმარებით ცდილობენ დავის გადაწყვეტას. სასამართლოსა და არბიტრაჟისაგან განსხავებით მედიაციის პროცესში მოდავე მხარეებს აქვთ უფლებამოსილება და ძალაუფლება დავა გადაწყვიტონ იმ პირობებით, რაც მათთვის ხელსაყრელი და მისაღებია. მედიატორი არ იღებს გადაწყვეტილებას, გადაწყვეტილებას თავად მხარეები იღებენ, მედიატორს შეუძლია მხარეებს მისცეს რჩევები, შესთავაზოს ალტერნატივები და დაეხმაროს მოდავე მხარეებს მათ შორის არსებული საერთო ინტერესების გამოკვეთაში.

მედიატორი პროცესის წარმმართველია. შესაბამისად, მან უნდა განსაზღვროს პროცესის სტრუქტურა, მისი მიმდინარეობა. მედიატორი იღებს გადაწყვეტილებას, როდის არის მიზანშეწონილი საერთო შეხვედრების გამართვა და როდის არის კერძო შეხვედრების ჩატარება საჭირო და ეფექტიანი. ამასთან, მედიატორი იღებს მხარეთაგან ინფორმაციას დავისა და ურთიერთობის თაობაზე იმისათვის, რომ დაეხმაროს მათ საერთო ინტერესების გამოკვეთაში იმგვარად, რომ იმავდროულად უზრუნველყოს სრული კონფიდენციალობა.

სხვადასხვა ქვეყანაში განსხვავებულია მიდგომაა მედიატორის მონაწილეობის ხარისხთან და ინტენსივობასთან დაკავშირებით. ამ თვალსაზრისით განსხვავებულია მიდგომები თავად მედიატორთა შორის. თითოეულ ქვეყანაში არსებობს განსხვავებული სტილის მედიატორები რაც, ზოგიერთ შემთხვევაში თავად მედიატორის არჩევანით, ზოგიერთ შემთხვევაში კი დავის სპეციფიკითაა ნაკარნახევი.

მედიაცია საქართველოს კანონმდებლობაშიც განსხვავებულად არის მოწესრიგებული მედიატორის როლის, მედიაციის სახეობისა და დავის სპეციფიკის გათვალისწინებით.

მედიაციის უპირატესობები

მედიაცია განსაკუთრებით ეფექტიანი და სასარგებლოა, როდესაც მოდავე მხარეებს სურთ ურთიერთობის შენარჩუნება ან ობიექტურად უწევთ დავის შემდეგ ურთიერთობის გაგრძელება. სწორედ ამ ნიშნით არის შერჩეული სავალდებულო სასამართლო მედიაციის ფარგლებში სამეზობლო, საოჯახო (გარკვეული დათქმით) და მემკვიდრეობითი დავები, სადაც, როგორც წესი,მხარეებს უწევთ მომავალშიც ურთიერთობა. შესაბამისად მათ შორის დავის მშვიდობიანი მოგვარება სამომავლო ურთიერთობის ხელშეწყობისა და შემდგომი დავების პრევენციის წინაპირობაა.

მედიაცია ეფექტიანია ასევე, როდესაც მხარეთა შორის დავის სწრაფი მოგვარება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია. ასევე, როდესაც მხარეებს სურთ დავის მოგვარება, თუმცა არ აქვთ ნდობა ერთმანეთის მიმართ, რათა თავად გადაჭრან პრობლემა. სასამართლოსათვის მიმართვა თავის მხრივ შეიცავს საფრთხეს, რომ ერთ-ერთი მხარე მოგებული დარჩება ამ პროცესიდან, მეორე კი წაგებული. მედიაცია კი უზრუნველყოფს შედეგს, რომელიც სწრაფად მიიღწევა, ასახავს ორივე მხარის ინტერესს და მედიაციის წარმატებით დასრულების შემთხვევაში არ არსებობს მოგებული და წაგებული მხარე. მხარეები ამასთან სასამართლოსთვის მიმართვისაგან განსხვავებით თავად ინარჩუნებენ კონტროლს პროცესზე. კერძოდ ვერავინ სხვა მედიაციის პროცესში ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას მათი დავის თაობაზე. მხარეებს აქვთ შესაძლებლობა თავად განსაზღვრონ რა პირობებზე სურთ შეთანხმება და რა პირობების დათმობა არის მათთვის მისაღები.

მედიატორი, როგორც ნეიტრალური პირი, მიუკერძოებელია, მას არ აქვს პირადი დაინტერესება დავის მიმართ, სწორედ ამიტომ მედიატორი მხარეთა გადამკვეთი, საერთო ინტერესების იდენტიფიცირებას მარტივად ახდენს და ის რაც მედიატორისათვის თვალსაჩინოა ემოციებით და უარყოფითი განწყობით დატვირთული მოდავე მხარეებისათვის რთულად შესამჩნევია. მედიატორი კი მხარეებს ეხმარება, ერთანეთის პერსპექტივიდან დაინახონ პრობლემა და ადეკვატურად შეაფასონ საკუთარი სუსტი და ძლიერი მხარეები რაც მხარეებს განაწყობს გარკვეული დათმობებისაკენ, უზრუნველყოფს მათ მზადყოფნას კომპრომისისაკენ.

მედიაციის უპირატესობები სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების მასშტაბური რეგისტრაციისას მოსალოდნელია გარკვეულ ნაკვეთებთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირებს შორის დავის წარმოშობა. დავა შესაძლოა წარმოიშვას, მაგალითად, მეზობლებს შორის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენასთან დაკავშირებით. ასევე ხშირია შემთხვევები, როდესაც პირი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე წლების განმავლობაში ფლობს და ამუშავებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, თუმცა ამ ნაკვეთზე უფლების დამდეგი დოკუმენტი გააჩნია სხვა პირს, რის გამოც ფაქტობრივი მესაკუთრე ვერ ახორციელებს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას.

მედიაციის, როგორც დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალების დანერგვა მიზანშეწონილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

- ✓ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოშობილი სასამართლო დავები მნიშვნელოვანად შეაფერხებს რეგისტრაციის პროცესს, გადატვირთავს სასამართლოებსა და საჯარო რეესტრის სამსახურს. ამასთან საზოგადოების უკმაყოფილებას გამოიწვევს. ამის საპირისპიროდ, სავალდებულო მედიაციის გათვალისწინება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციების

შეუფერხებელ და სწრაფ განხორციელებას უზრუნველყოფს. ამასთან სახელმწიფოს მხრიდან გამოხატულია კეთილი ნება, ხელი შეუწყოს მოდავე მხარეებს მშვიდობიანი გზით, ყოველგვარი დანახარჯების გარეშე მოაგვარონ უთანხმოება, საზოგადოებაში დადებით გამოხმაურებას მოუტანს სახელმწიფო პროექტს.

- ✓ მოსალოდნელია, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წამოჭრილი დავების უმრავლესობა სამეზობლო ხასიათის უთანხმოება იქნება. ასეთი დავის მედიაციით მოგვარება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, ვინაიდან მხარეებს სამომავლოდ უწევთ კვლავ ურთიერთობების გაგრძელება და დავის მედიაციით მოგვარება ასეთ შემთხვევებში განსაკუთრებით ეფექტიანია. ამასთან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დავის მოგვარება სრულიად უფასოა, არ მოითხოვს დამატებით დანახარჯებს, დავა ადგილზე გვარდება რაც მხარეთათვის დამატებით უპირატესობაზე მიუთითებს.

მედიაციის თავისებურებები სახელმწიფო პროექტისათვის

დავების სპეციფიკის გათვალისწინებით განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სწორად მოხდეს მედიატორების შერჩევა. პირველ რიგში მედიატორი, რომელიც აღნიშნულ დავებში იქნება ჩართული უნდა იყოს სრულიად ნეიტრალური და მიუკერძოებელი. მას თავად არ უნდა ჰქონდეს დაინტერესება და არც ინტერესთა კონფლიქტის სხვა საფუძვლები უნდა არსებობდეს. მოცემული დავების სპეციფიკის გათვალისწინებით მედიატორი გარკვეული უნდა იყოს დავებისა და მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ თავისებურებებში, ჰქონდეს სპეციალური ცოდნა. ასევე სასურველია, რომ ის ამა თუ იმ სოფლის მკვიდრი და პატივსაცემი (ავტორიტეტული) პიროვნება იყოს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცალკეულ შემთხვევაში დავის სირთულისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით შესაძლებელია მედიაცია წარიმართოს როგორც ერთი, ასევე ორი მედიატორის მიერ ერთობლივად.

მედიატორის შერჩევის დროს გასათვალისწინებელია მედიატორის პიროვნული თვისებები. კერძოდ, მას უნდა ჰქონდეს განსაკუთრებული მოთმინების უნარი, უნდა იყოს მშვიდი და ჰქონდეს კომუნიკაციის კარგი უნარი. ის უნდა იყოს კეთილგანწყობილი, გახსნილი და კრეატიული.

მედიატორი ასევე უნდა ფლობდეს იმ უნარ–ჩვევებს, რაც აუცილებელია მედიაციის პროცესის ეფექტიანად წარმართვისათვის. ამ მიზნის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია შერჩეულ მედიატორთა გადამზადება საბაზისო მედიაციის ტრენინგებით.

მნიშვნელოვანია მედიატორთა სიის შერჩევის შემდეგ მათი გადამზადების პროცესის დაწყებამდე მოხდეს მედიაციასთან დაკავშირებული პროცედურული საკითხების მოწესრიგება. კერძოდ, დამტკიცდეს მედიატორთა ეთიკის ნორმები და შესაბამისი პასუხისმგებლობა; განისაზღვროს მედიატორის მიერ წესების უხეში დარღვევის შემთხვევაში შესაბამისი პასუხისმგებლობის სახეები, დადგინდეს მედიატორის

აცილებისა და მისი ახალი მედიატორით ჩანაცვლების პროცედურა და სხვა პროცესის წარმართვისათვის აუცილებელი ფორმები. მნიშვნელოვანია აღნიშნულის დამტკიცება მოხდეს მედიატორთათვის საბაზისო ტრენინგების შეთავაზებამდე, რათა აღნიშნული რეგულაციების ჩართვა მოხდეს მედიატორთა შესაბამის მოსამზადებელ პროგრამაში.

მედიაციის წარმატებით დანერგვის წინაპირობები

მედიაციის წარმატებით დანერგვისათვის აუცილებელია მედიატორთა სწორად შერჩევა და მომზადება. საწყის ეტაპზე უნდა მოხდეს იმ პირების შერჩევა, რომლებიც მედიატორისათვის წაყენებულ მოთხოვნებს შეესაბამებიან. ასეთ პირთა ჯგუფის შერჩევის შემდეგ უნდა მოხდეს მათი გადამზადება სპეციალური ტრენინგების მეშვეობით. უნდა შედგეს იმ მედიატორთა სია, რომლებიც სახელმწიფო პროექტში იქნებიან ჩართულები. ამ სიიდან მედიატორის შერჩევა ხდება მხარეების მიერ. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კი მედიატორს ირჩევს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი.

მედიაციის ეფექტიანი დანერგვისათვის მნიშვნელოვანია მედიატორების ჩართვა მოხდეს დროულად და ეფექტიანად. მიზანშეწონილია საწყის ეტაპზევე მხარეებს ჰქონდეთ მედიატორის შერჩევის უფლება, რაც მათ აძლევთ შესაძლებლობას საწყის ეტაპზევე აქტიურად ჩაერთონ დავის მოგვარებაში და პირველი ნაბიჯი გადადგან შეთანხმებისაკენ. თუმცა მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უნდა მოხდეს ნეიტრალური და მიუკერძოებელი მედიატორის დასახელება.

მედიატორმა შესაბამისი უნარებისა და ტექნიკის გამოყენებით სასურველია საწყის ეტაპზევე დააინტერესოს მხარეები მედიაციის პროცესითა და მისი უპირატესობებით, მოიპოვოს მხარეთა ნდობა, რათა უზრუნველყოს მხარეთა მზადყოფნა მედიაციის პროცესისათვის. მხარეებს მედიატორთან გასაუბრების შემდეგ არ უნდა ჰქონდეთ აღქმა, რომ ისინი აიძულეს მონაწილეობა მიეღოთ ამ პროცესში. მედიატორმა უნდა განუმარტოს მათ, რომ მედიაცია მხარეთათვის უნიკალური შანსია, დავა მათი ინტერესების შესაბამისად, სწრაფად და დანახარჯების გარეშე მოაგვარონ. ასევე მან უნდა დაარწმუნოს მხარეები, რომ მედიატორი ყველაფერს გააკეთებს, რათა მხარეებს დაეხმაროს ამ პრობლემისა თუ გაუგებრობის მოგვარებაში.

მედიაციის ეფექტიანად დანერგვისათვის ასევე მნივშენლოვანია სწორად იქნეს შერჩეული მედიაციის გამართვის ადგილი. ის უნდა იყოს მხარეთათვის ნეიტრალური ტერიტორია. ეს შეიძლება იყოს რაიმე საზოგადოებრივი ან საჯარო დაწესებულება. მთავარია, რომ ის იყოს ნეიტრალური სივრცე, სადაც იქნება განცალკევების შესაძლებლობება (იზოლირებული ოთახებით). მედიატორის მიერ კერძო შეხვედრების გამართვის დროს არსებითია, რომ კონფიდენციალობა სრულად უზრუნველყოფილი იყოს მხარეთათვის. გარემო უნდა იყოს მხარეთათვის მყუდრო და კომფორტული.

მედიაციის ეფექტიანი დანერგვისათვის ასევე მნიშვნელოვანია სახელმწიფო ორგანოების წარმომადგენლების გადამზადება მედიაციის საკითხებში იმ შემთხვევებისათვის, თუ საპილოტე პროექტის ფარგლებში დავა სახელმწიფოს და/ან ადგილობრივი

თვითმმართველობის ერთეულებსა და ფიზიკურ პირებს შორის წარმოიშობა. ასეთი შემთხვევებისათვის სასურველია სახელმწიფოს წარმომადგენლების მხრიდან არსებობდეს მედიაციის მიმართ ნდობა, მედიაციის პროცესში მონაწილეობის მზადყოფნა. ამ თვალსაზრისით სასურველია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განისაზღვროს სპეციალური რეგულაციები, რომლებიც წაახალისებს და ხელს შეუწყობს სახელმწიფოს წარმომადგენლების მხრიდან მედიაციის პროცესში მონაწილეობასა და შეთანხმების მიღწევას. გამონაკლისად შეიძლება განისაზღვროს შემთხვევები, სადაც არსებობს განსაკუთრებული საჯარო ინტერესი, რაც გაამართლებს მედიაციის პროცესში შეთანხმების შეუძლებლობას სახელმწიფოს წარმომადგენლების მხრიდან.

მედიატორის ძირითადი უნარჩვევები

მედიატორი უნდა იყოს კარგი მსმენელი, დამაჯერებელი, ავტორიტეტული. ზომიერად გამოხატოს ემპათია, კეთილგანწყობა და მოიპოვოს მხარეთა ნდობა.

განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მედიატორმა გამოიყენოს აქტიური მოსმენის უნარი, რათა სწორად მოახდინოს მხარეთა ინტერესების იდენტიფიცირება და შეძლოს საერთო ინტერესების გამოკვეთა. ამის შემდეგ კი დაეხმაროს მხარეებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატივების მოძიებაში.

აქტიური მოსმენის უნარი მოიცავს არა მხოლოდ მხარეთა მიერ ნათქვამის მოსმენასა და გააზრებას, არამედ სხეულის ენის წაკითხვის უნარს. კომუნიკაციის თეორიაში დადგენილია, რომ კომუნიკაციის 70-80%-მდე სწორედ არავერბალური კომუნიკაციის გზით წარიმართება. შესაბამისად მედიატორმა უნდა შეძლოს მხარეთა ჟესტების, მიმიკებისა თუ საუბრის ინტონაციის საფუძველზე ინფორმაციის მიღება.

ვერბალური კომუნიკაციის ნაწილში მნიშვნელოვანია მედიატორმა გამოიყენოს ღია კითხვები, რათა მხარეს მისცეს თავისუფალი თხრობის შესაძლებლობა. გამოიყენოს პერეფრაზისა და რეფორმულირების ტექნიკები, რათა დარწმუნდეს რომ სწორად ესმის ყველაფერი და ასევე დაეხმაროს მხარეებს ნეგატიური ფორმულირებების პოზიტიურად გამოხატვაში. ასეთი ტექნიკების გამოყენება მნიშვნელოვანია ასევე მხარეთა ნდობის მოპოვებისა და ინფორმაციის სწორად გაგებისა და გამოყენებისათვის.

მედიატორი მხარეთა პოზიციების განხილვაზე მეტად უნდა იყოს ორიენტირებული მხარეთა ინტერესების განხილვაზე. ის უნდა ინარჩუნებდეს პოზიტიურ განწყობას და მხარეებს უნდა ამხნევებდეს. მედიატორი უნდა მოუწოდებდეს მხარეებს ყველა შესაძლო ალტერნატივის განხილვისაკენ და თავადაც ეძებდეს გადაწყვეტის ალტერნატივებს.

მედიატორმა უნდა შეინარჩუნოს ნეიტრალობა და ობიექტურობა. ის არ უნდა მიემხროს არც ერთ მხარეს პერსონალური სიმპათიის მიუხედავად. არ უნდა იყოს განმსჯელი და შემფასებელი. მედიატორმა არ უნდა მოახვიოს მხარეებს თავზე საკუთარი მოსაზრებები და ხედვა დავის გადაწყვეტის მის მიერ შეთავაზებულ ან ერთ-ერთი მხარის მიერ დასახელებულ ალტერნატივასთან დაკავშირებით. მედიაციის პროცესში მნიშვნელოვანია მედიატორმა უზრუნველყოს თვითგანსაზღვრის პროცესი, კერძოდ მხარეებს მისცეს

თავისუფლება თავად გადაწყვიტონ მათთვის სასურველი და მისაღები დავის მოგვარების ალტერნატივა.

მედიატორის მიერ პროცესის წარმართვის ძირითადი ეტაპები და ტექნიკები

მედიაციის პროცესი პირობითად შეიძლება დაიყოს რამდენიმე საბაზისო ფაზად. პირობითად ეს ფაზებია:

1. მოსამზადებელი ფაზა

მოსამზადებელი ფაზა მოიცავს მედიაციის ინიცირებას და მედიატორის შერჩევას. ამ ეტაპზე მნიშვნელოვანია მოხდეს მხარეთა ჩართვა და მათი ინტერესების გათვალისწინება. კერძოდ, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დავის იდენტიფიცირების შემთხვევაში ის სავალდებულო წესით პროცესში რთავს მედიატორს, რომელიც მხარეებს ხვდება ადგილზე და განუმარტავს მედიაციის უპირატესობებს, მის დადებით მხარეებს. მედიატორი თითოეულ მხარეს ცალ-ცალკე ხვდება და ამზადებს მათ მედიაციის პროცესისათვის. ამის შემდეგ მედიატორი მხარეებთან შეთანხმებით განსაზღვრავს მედიაციის სესიის ჩატარების დროსა და ადგილს, რასაც მხარეები ადასტურებენ ხელმოწერით.

ამის შემდეგ იწყება მედიაციის ძირითადი შეხვედრისათვის მომზადების ეტაპი.

მომზადება მოიცავს მედიატორის მიერ საჭირო ინფორმაციის მოგროვებას. ასევე საჭირო ინფორმაციის გაცვლას მედიატორსა და მხარეებს შორის მედიაციის პროცესის, მისი წარმართვის სპეციფიკის, დავის თავისებურებისა თუ სხვა გარემოებების შესახებ.

მედიატორი მხარეებთან შეთანხმებით წინასწარ აზუსტებს ვინ ესწრება მედიაციის პროცესს. მედიაციის პროცესში უშუალოდ მხარის მონაწილეობა ძალიან მნიშვნელოვანია. როგორც წესი, მხარე პირადად არის წარმოდგენილი. თუ ერთ-ერთი მხარე გადაწყვეტს რომ მას პროცესზე სურს თანმხლებ პირებთან ერთად მოსვლა, ამის შესახებ მედიატორს წინასწარ უნდა ეცნობოს. მედიატორი აზუსტებს თანხმლები პირების როლს და ფუნქციას (ეს შეიძლება იყოს ექსპერტი, იურისტი, მეგობარი, ნათესავი და სხვ.) და თუ ამ პირთა მონაწილეობას მიზანშეწონილად ჩათვლის, ატყობინებს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარესაც, რათა სურვილის შემთხვევაში მათაც ისარგებლონ ანალოგიური შესაძლებლობით. ეს მნიშვნელოვანია, რათა ორივე მხარეს თანაბარი შესაძლებლობები მიეცეს საწყის ეტაპზევე.

2. მედიაციის პირველი სესია, მედიაციის პროცესის გახსნა.

მედიაციის პროცესი იწყება გაცნობით. ამის შემდეგ მედიატორი მხარეებს აცნობს მედიაციის პროცესის მსვლელობას, მედიატორისა და მხარეთა (და თანმხლები პირების შემთხვევაში მათ) როლს ამ პროცესში. მედიატორი განსაზღვრავს მედიაციის პროცესის წარმართვის რეგულაციებს. ასევე კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს მედიაციის უპირატესობას

მოცემული დავის თავისებურების გათვალისწინებით და მხარეებს აცნობს კონფიდენციალობის მნიშვნელობას ამ პროცესში. იგი ასევე მხარეებს მოუწოდებს და წაახალისებს მოლაპარაკების პროცესში აქტიური ჩართულობისაკენ. ასევე წინასწარ მოიპოვებს მხარეთა თანხმობას, მოუსმინონ ერთმანეთს და არ გააწყვეტინონ საუბარი. აღნიშნული შეთანხმების მოპოვება საწყის ეტაპზე მნიშვნელოვანია, ვინაიდან შემდგომ ამ შეთანხმების დარღვევის შემთხვევაში მედიატორი მხარეებს ახსენებს მათ შორის არსებულ შეთანხმებას, და კონსტრუქციული საუბრის გაგრძელებას უზრუნველყოფს. საწყის ეტაპზე მედიატორის მთავარი ამოცანაა მოიპოვოს მხარეთა ნდობა.

ამის შემდეგ მედიატორი მხარეებს განუსაზღვრავს თანაბარ დროს გახსნითი სიტყვისათვის. მხარეებმა მოკლედ (5-7 წუთის ფარგლებში) უნდა წარმოადგინონ მათი ხედვა დავასთან დაკავშირებით. ამ ეტაპზე მედიატორი აკეთებს ძირითადი უთანხმოების საკითხების იდენტიფიცირებას. მედიაციის პროცესში დაშვებულია მხარეთა მიერ ემოციებისა და გრძნობების გამოხატვა, რაც ხელს უწყობს მედიაციის პროცესის ეფექტიან წარმართვას.

3. ინფორმაციის გაცვლისა და გამოკვლევის ეტაპი

ამის შემდეგ იწყება ე.წ. ინფორმაციის მოგროვებისა და გამოკვლევის ეტაპი. პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის მიღებული პრაქტიკის შესაბამისად მედიატორი ამ ეტაპზე მხარეებთან ერთად ახდენს პრობლემებისა და ინტერესების იდენტიფიცირებას. შემდეგ კი მხარეებთან ერთად ადგენს დღის წესრიგს, კერძოდ განსახილველი საკითხების ნუსხას, რომელთა განხილვაც უნდა მოხდეს მხარეთა ინტერესებისა და მათი აქტიური ჩართულობის გათვალისწინებით. ამის შემდეგ მედიატორი ცალკეული შემთხვევის გათვალისწინებით იღებს გადაწყვეტილებას, საერთო სესიაზე განაგრძოს პროცესის მსვლელობა, თუ უმჯობესია მხარეებთან კერძო, კონფიდენციალური შეხვედრების გამართვა, რათა გამოკვლევა უფრო სიღრმისეული და გახსნილი იყოს. მედიატორი აქტიური მოსმენის უნარის გამოყენებით იღებს ინფორმაციას მხარეთაგან და ინიშნავს იმ საკითხებს, რაც შესაძლო გადაკვეთის წერტილებსა და საერთო ინტერესებზე მიანიშნებს.

4. ვაჭრობა, მოლაპარაკება

მხოლოდ მას შემდეგ რაც მედიატორი ჩათვლის, რომ დავასთან დაკავშირებით მიიღო სრული ინფორმაცია შესაძლებელია მხარეებს მისცეს შესაძლებლობა დაიწყონ შეთავაზებების გაკეთება, ე.წ. ვაჭრობა. როგორც წესი მხარეები ადრეულ ეტაპზე არიან მზად დაიწყონ შეთავაზებების გაკეთება, თუმცა მედიატორმა მხარეებს ამის საშუალება არ უნდა მისცეს ნაადრევად, ვინაიდან ამ დროისათვის არ არის მხარეთა რეალური ინტერესები გამოკვლეული და შეთანხმების მიღწევა ნაკლებად მოსალოდნელია, შეთავაზებების გაკეთება კი რისკის შემცველი. მედიატორი ამ ეტაპზე უნდა დაეხმაროს მხარეებს შეთავაზებების ჩამოყალიბებაში და დავის გადაწყვეტის ალტერნატივების შემუშავებაში. აქ განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მედიატორის როლი, მხარეს

გაუფართოვოს თვალსაწიერი და დააფიქროს ალტერნატივების შესაძლებლობებზე მხარეთა ინტერესების გათვალისწინებით.

5. შეთანხმება, დასკვნითი ეტაპი

მას შემდეგ, რაც მედიატორი დარწმუნდება, რომ მხარეთა შორის შეთანხმება ყველა ძირითად საკითხზე შედგა, მედიაციის შეთანხმების ტექსტის პროექტის შედგენა უნდა დაიწყონ. ამ დროს მხარეები აყალიბებენ იმ პირობებს რომლებზეც შეთანხმდნენ, მედიატორი ეხმარება ამ პირობების ჩამოყალიბებაში. სასურველია თავად მედიატორმა არ აიღოს განსაკუთრებით აქტიური როლი და ფორმულირებები თავად მხარეებმა განსაზღვრონ. მედიატორმა უნდა უზრუნველყოს, რომ მხარეები ყველა დეტალზე შეთანხმდნენ რათა შემდგომი დავა გამოირიცხოს. ამ თვალსაზრისით დასკვნით ეტაპზე მედიატორს განსაკუთრებული ყურადღება მართებს.

შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მედიატორმა მხარეებს მადლობა უნდა გადაუხადოს თანამშრომლობისათვის და კიდევ ერთხელ შეახსენოს, რომ მხარეებს აქვთ შესაძლებლობა ნებისმიერ დროს დაუბრუნდნენ მედიაციის პროცესს, როდესაც ჩათვლიან რომ მზად არიან ამისათვის. სხვადასხვა ქვეყნების გამოცდილება ადასტურებს, რომ მედიაციის პროცესის წარუმატებლად დასრულების მიუხედავად მხარეთა მედიაციის პროცესში მონაწილეობის გამოცდილება სამომავლო შეთანხმების მიღწევის შესაძლებლობას უზრუნველყოფს და მხარეები გარკვეულ ეტაპზე ან კვლავ უბრუნდებიან მედიაციის პროცესს ან თავად ასრულებენ დავას შეთანხმებით.

აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს პროექტი
„მმართველობა განვითარებისათვის“
პროექტის განმახორციელებელი: „დელოიტ ქონსალტინგი“
მისამართი: თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. 85
ტელ.: **+995 322 240115 / 16**
ელ-ფოსტა: **info@g4g.ge**